

Ottobrunn

# Großzügige, helle Doppelhaushälfte mit charmanten Garten

Objektnummer: 25236034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25236034
Wohnfläche	ca. 159,47 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	17.09.2035	Endenergiebedarf	175.10 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1962



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





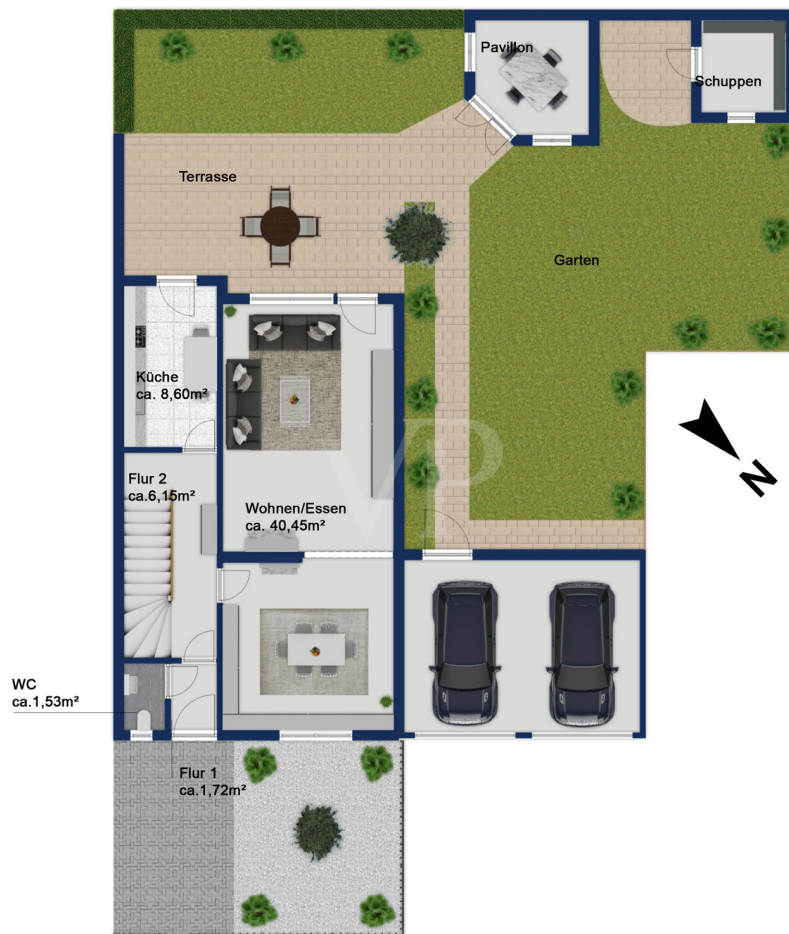
Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

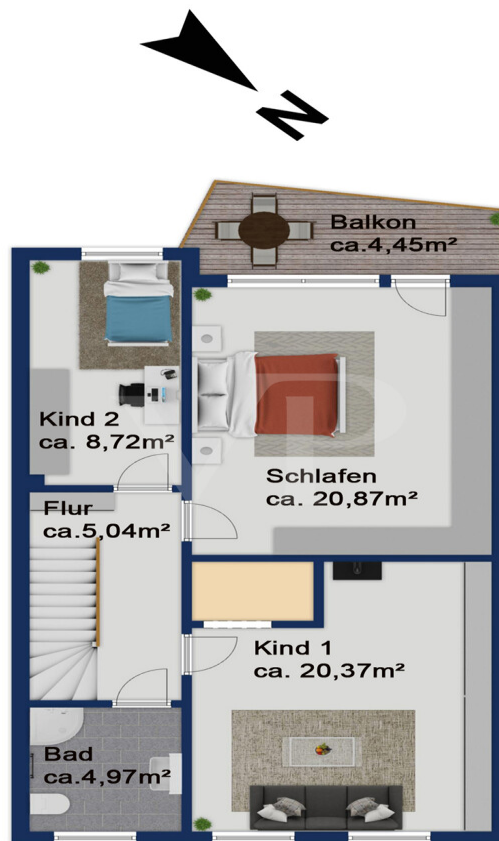
## Die Immobilie

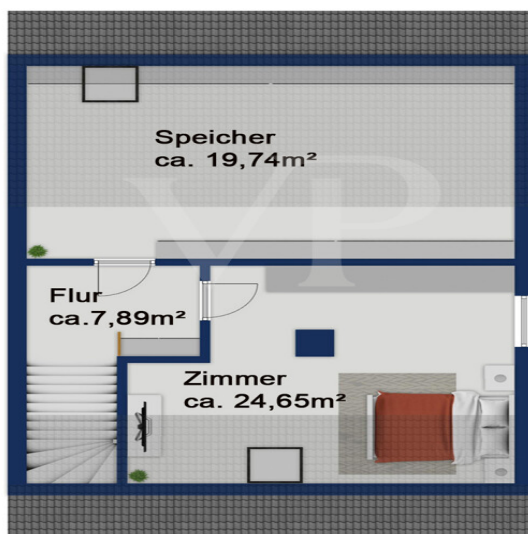


Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

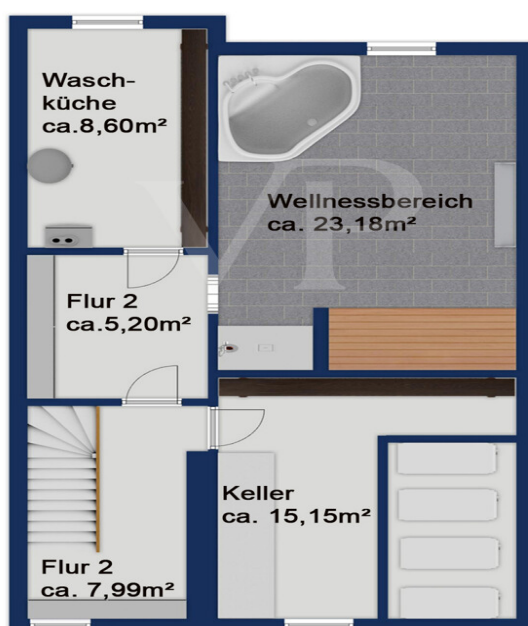
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine stilvolle Doppelhaushälfte, die mit liebevollen Details, einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Wohngefühl überzeugt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die den Blick ins Grüne freigeben und das Herzstück des Hauses zum idealen Ort für gemeinsames Kochen, Spielen, Lachen und Entspannen machen. Ein eleganter Kamin sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit, während der direkte Zugang zum Garten mit sonniger Terrasse, Pavillon und praktischem Geräteschuppen zum Verweilen im Freien einlädt. Eine Einbauküche rundet das Erdgeschoss stimmig ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon sowie zwei weitere Räume, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. In einem der Zimmer sorgt ein zusätzlicher Kamin für behagliche Stunden. Das zentral gelegene Familienbad ist komfortabel gestaltet und mit einer großzügigen Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer unter charmanten Dachschrägen, das dank viel Tageslicht als Rückzugsraum, Gästezimmer oder kreativer Hobbybereich genutzt werden kann. Ein praktischer Speicher ergänzt diese Ebene um zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Ein kleiner, aber feiner Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne verwandelt Ihr Zuhause in Ihre persönliche Oase der Entspannung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zum Garten, die zusätzlichen Komfort bietet. Diese Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort, an dem Familienleben gedeiht, Träume wachsen und bleibende Erinnerungen entstehen.

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Zeitlose Bodenfliesen in Wohn- und Esszimmer sowie in der Küche und im Treppenhaus
- Stäbchenparkett in allen Schlafzimmern
- Einbauküche (incl. Geräte) mit Zugang zur Terrasse
- Gemütliche Kaminecke im Wohnzimmer
- Geschmackvoller Kachelofen aus dem Jahr 2009
- Große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Holzfenster mit Doppelverglasung aus 1995
- Großzügiger Balkon am Elternschlafzimmer
- Bad mit großer Dusche (sanitert ca. im Jahr 2000)
- Gäste-WC aus dem Jahr 2013
- Extra Kamin im Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Großer Garten mit Zugang von der Garage
- Gartenpavillon sowie extra Geräteschuppen
- Doppelgaragenstellplatz
- Elektrisches Garagentor

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

Mit rund 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden des Landkreises München und steht seit Jahren für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die angebotene Doppelhaushälfte profitiert von einer Lage, die urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre vereint. Eingebettet in ein familienfreundliches Wohngebiet mit viel Grün und gepflegten Gärten bietet das Umfeld alles, was man sich für ein harmonisches Zuhause wünscht.

Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München–Salzburg (A8) und der A99 garantiert eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten) als auch der reizvollen Naherholungsgebiete im Umland und den Alpen. Bushaltestellen des MVV in der Nähe verbinden direkt mit der S-Bahn-Linie S7 sowie der U-Bahn-Station Neuperlach-Süd.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung, sodass Kinder sicher und schnell ihre Bildungseinrichtungen erreichen. Die ausgezeichnete Infrastruktur im Ortskern, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten aller Fachrichtungen, Apotheken und Banken, lässt keine Wünsche offen.

Für Freizeit und Erholung bietet Ottobrunn gleich mehrere Highlights: Das Phönix-Erlebnisbad mit großzügiger Saunawelt sorgt für Entspannung und Badespaß zu jeder Jahreszeit. Der angrenzende Landschaftspark, entstanden aus dem ehemaligen Flugplatz, lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Radtouren ein.

Nicht zuletzt ist die Nähe zu den bayerischen Seen, wie beispielsweise dem Schliersee, Tegernsee und Chiemsee, sowie zu den Alpen ein unschätzbare Vorteil für Natur- und Sportliebhaber. All dies macht die Lage dieser Doppelhaushälfte zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und alle, die Ruhe, Sicherheit und exzellente Anbindung in einer der gefragtesten Regionen im Münchner Süden schätzen.

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 175.10 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)