

Ottobrunn

# Renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus mit großem Potenzial

Objektnummer: 26236017



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 154 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26236017 - 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: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26236017	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.07.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn

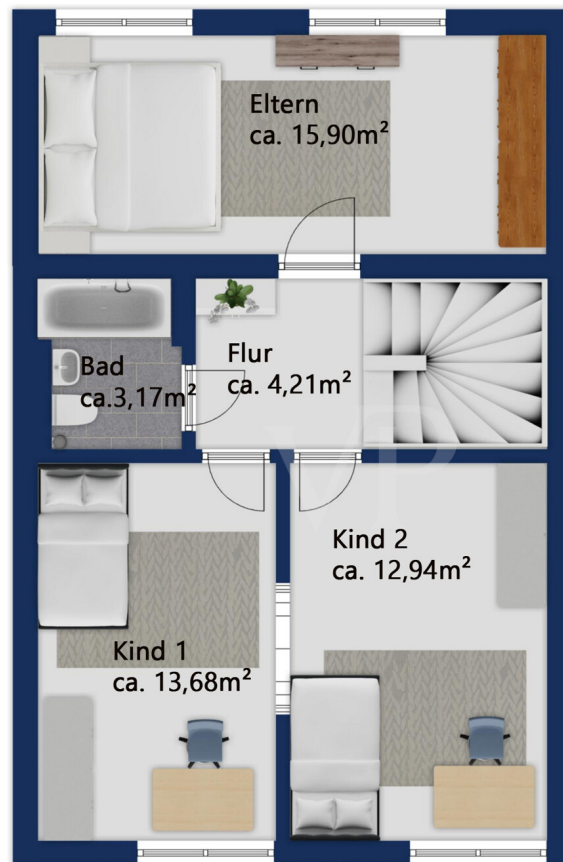
## Die Immobilie



Objektnummer: 26236017 - 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: 26236017 - 85521 Ottobrunn**

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1969, das mit solider Bausubstanz und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für alle, die ihr zukünftiges Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen und individuellen Wohnideen gestalten möchten.

Die Raumaufteilung ist klassisch und besonders familienfreundlich. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den kleinen, gepflegten Garten. Trotz seiner überschaubaren Größe bietet dieser ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder einen ruhigen, grünen Rückzugsort. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Möbel oder Hobbyutensilien.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist die moderne, funktional ausgestattete Küche mit zeitgemäßen Elektrogeräten, darunter eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination. Sie verbindet Komfort und Funktionalität und bildet den zentralen Treffpunkt des täglichen Lebens.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein helles Studio mit eigenem Bad und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder privater Rückzugsort.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem besonderen Extra: einer eigenen Sauna, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt und eine private Wellness-Oase schafft. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen geräumigen Hobbyraum sowie weitere praktische Nutz- und Abstellflächen.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 1991. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und sorgt für komfortables und sicheres Parken.

Die Lage in Ottobrunn besticht durch eine gewachsene, ruhige Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

**Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969
- Einfache Holzfenster
- Bäder aus dem Jahr 1969
- Holztreppe
- Moderne Küche mit großer Kühl-/Gefrierkombination
- Kleines Gartenhaus für Gartengeräte
- Terrasse nach Süden
- Sauna im Keller
- Geräumiger Hobbyraum
- Garage an der Pommernstraße

**Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn**

## **Alles zum Standort**

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus.

Die Bushaltestellen des MVV bieten Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8.

Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird.

Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung, mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase.

Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren.

Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

**Objektnummer: 26236017 - 85521 Ottobrunn**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26236017 - 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)**