Ottobrunn

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage Ottobrunn

Objektnummer: 25236021

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 69,45 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25236021 - 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: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	25236021
Wohnfläche	ca. 69,45 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	98.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 25236021 - 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: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser einladenden 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Ottobrunn, die mit ihrem durchdachten Grundriss, ihrer Helligkeit und ihrer zentralen Lage auf ganzer Linie überzeugt. Hier erwartet Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen, das sowohl funktional als auch gemütlich ist und sich perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles eignet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Räume sind optimal aufgeteilt und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angeschlossenen Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ob ein ausgedehntes Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Ihre private Wohlfühloase unter freiem Himmel.

Die Küche ist separat gelegen und bereits mit Einbaugeräten ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz zum Kochen, Backen und gemeinsamen Zubereiten von Mahlzeiten. Dank des hübschen Erkers lässt sich auch ein kleiner Essbereich problemlos integrieren.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Es liegt ruhig und lädt zu erholsamen Nächten ein. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, kann aber auch flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden, ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit einen sicheren und wettergeschützten Parkplatz garantiert und ein abschließbares Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für all die Dinge, die nicht täglich benötigt werden.
Die zentrale Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv: Sie wohnen mitten in Ottobrunn und profitieren von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die Anbindung an die Münchner Innenstadt und die Autobahn ist ideal, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn schnell und bequem unterwegs sind.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit entspannter Wohnqualität und bietet Ihnen

alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Objektnummer: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage
- Südbalkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Gewerbliche und Private Nutzung möglich (lt. Teilungserklärung)
- In allen 3 Zimmern Echtholzparkett
- Bad mit Fenster, anthrazitfarbenen Echtsteinfliesen, teilweise Villeroy & Boch
- Küchenbereich mit Essecke und Glaserker
- Einbauküche mit Geräten
- Abschließbares Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 25236021 - 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 zugängige 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 Spazierengehen 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: 25236021 - 85521 Ottobrunn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25236021 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com