

Ottobrunn

# Charmante Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten in Ottobrunn

Objektnummer: 26236027



**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 429 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26236027 - 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: 26236027 - 85521 Ottobrunn**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26236027                  |
| Wohnfläche   | ca. 207,19 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.195.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.06.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 248.52 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



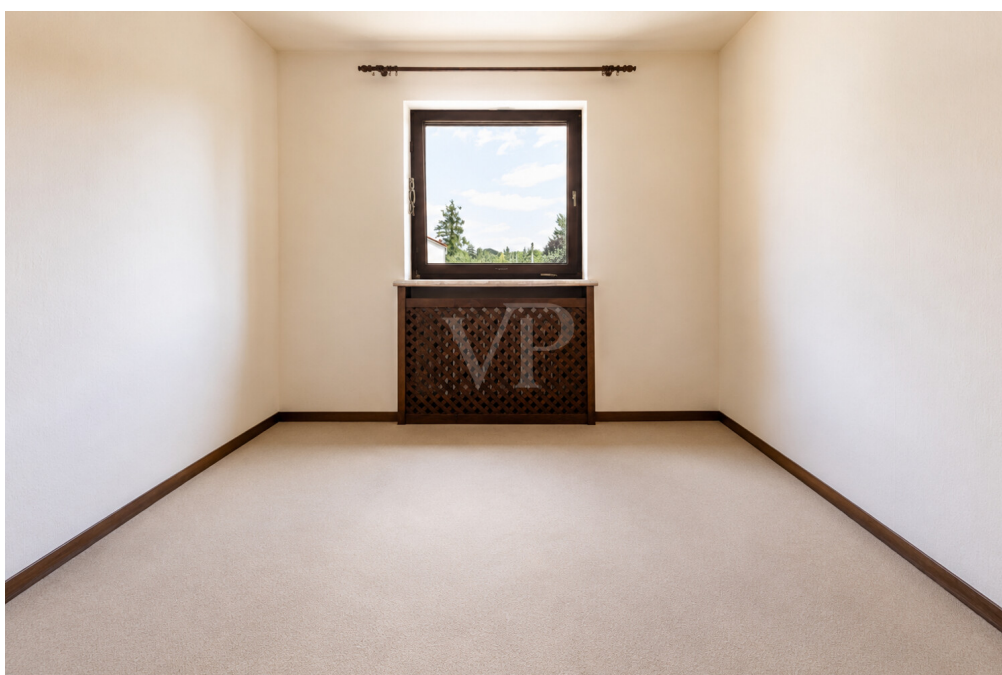
Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



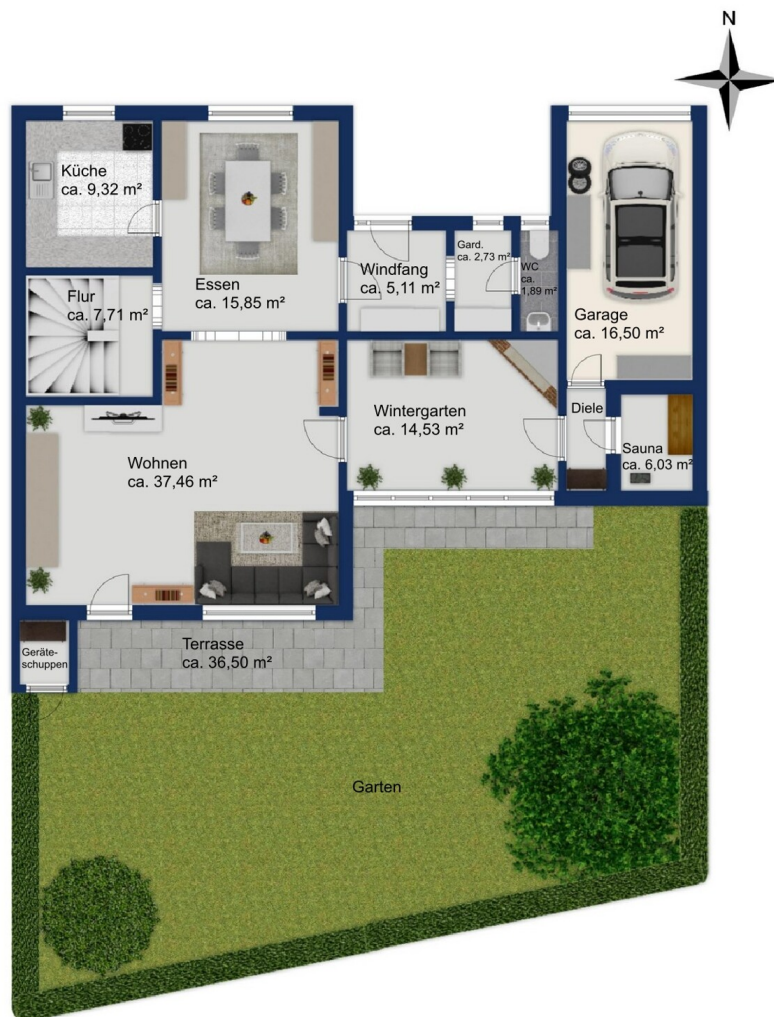
Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie

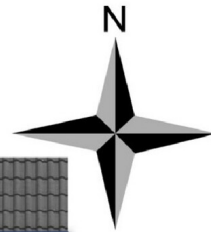


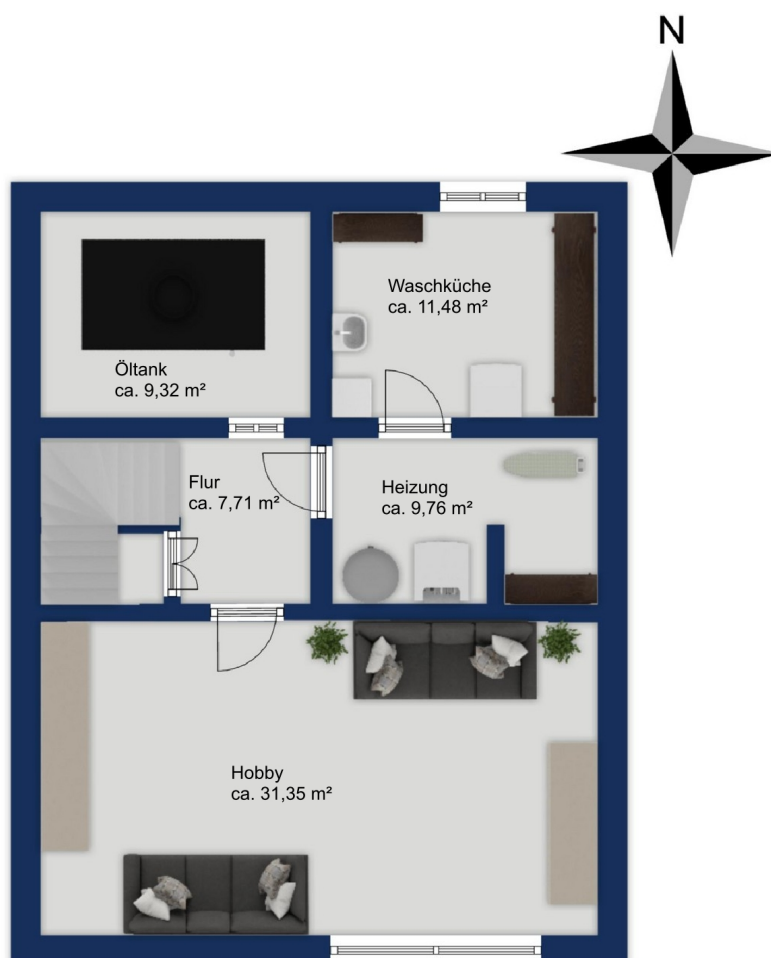
Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn

## 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: 26236027 - 85521 Ottobrunn**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Ottobrunn überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, viel Platz für die ganze Familie und zahlreichen Wohnhighlights. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre perfekt miteinander verbindet.

Bereits das Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen Wohnbereich, der viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Essdiele bildet das kommunikative Herz des Hauses und lädt zu geselligen Mahlzeiten ein. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Platz zum Entspannen mit Blick ins Grüne. Für besondere Wohlfühlmomente sorgt die hauseigene Sauna, Ihre private Wellnessoase direkt im eigenen Zuhause.

Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei helle Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Wohlfühlen. Das großzügige Elternschlafzimmer bildet einen ruhigen Rückzugsort und ist über ein zusätzliches Durchgangszimmer mit dem Badezimmer dieser Etage verbunden. Dieser Raum lässt sich beispielsweise als Ankleide nutzen und ergänzt den Elternbereich auf praktische Weise.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss. Dort eröffnet ein großzügiges Studio vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer oder privater Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Badezimmer und eine praktische Abstellkammer/Gästezimmer, die zusätzlichen Komfort und wertvollen Stauraum bieten.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessbereich, Heimkino, Spielzimmer oder Werkstatt nutzen lässt und zusätzlichen wertvollen Wohn- und Freizeitkomfort bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, sodass Ihnen jederzeit komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus zur Verfügung stehen.

Diese Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und hoher Wohnqualität. Ein ideales Domizil für Familien, die viel Platz und eine begehrte Wohnlage im Münchner Süden zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegte Doppelhaushälfte
- Hochwertiger Natursteinboden im Wohn-Essbereich
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Treppenlift vom EG ins OG
- Garagentor mit Automatantrieb
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Finnische Sauna
- Wintergarten mit Kamin
- Thermodach aus dem Jahr 1997
- Wärmepumpe für Brauchwasser aus dem Jahr 1986
- Heizungsanlage Viessmann aus dem Jahr 1986
- Einzelgarage und Außenstellplatz

**Objektnummer: 26236027 - 85521 Ottobrunn**

## Alles zum Standort

Mit ca. 22.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den größeren 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.

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 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: 26236027 - 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 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: 26236027 - 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)**