

Ottobrunn

# Attraktive Kapitalanlage mit Zukunft – Bungalow in Ottobrunn mit lebenslangem Wohnrecht

Objektnummer: 26236006



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

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn**

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

Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26236006	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964		
Stellplatz	1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	403.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236006 - 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: 26236006 - 85521 Ottobrunn**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem zeitlosen Bungalow aus dem Jahr 1964, eine besondere Gelegenheit im Rahmen eines Verkaufs mit Nießbrauchrecht. Dieses wird den aktuellen Eigentümern (83 und 68 Jahre) eingeräumt, die die Immobilie weiterhin selbst bewohnen. Für Käufer bietet sich dadurch die Möglichkeit, eine attraktive Immobilie bereits heute zu erwerben und von einem entsprechend angepassten Kaufpreis zu profitieren.

Schon beim Betreten begeistert der Bungalow mit seiner durchdachten Architektur, der klaren Linienführung der 1960er-Jahre und einer harmonischen Verbindung von Innen- und Außenraum. Die perfekte Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Das absolute Herzstück ist das weitläufige Wohnzimmer, das nach Westen ausgerichtet ist und dank der großen Fensterfronten den ganzen Tag über von der Sonne durchflutet wird. Der direkte Zugang zur geschützten Terrasse und anschließendem Atriumgarten eröffnet eine wunderbare Verbindung zwischen Drinnen und Draußen, perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft, gesellige Grillabende oder einfach einen ruhigen Moment unter freiem Himmel. An das Wohnzimmer grenzt die großzügige Essdiele, die viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende bietet. Hier können Sie mit Familie und Freunden zusammenkommen, während die Küche, nur wenige Schritte entfernt, mit viel Stauraum überzeugt. Die kurzen Wege zwischen Küche, Essbereich und Terrasse machen das Kochen und Servieren besonders komfortabel.

Die drei Schlafzimmer des Hauses sind zur ruhigen Südseite ausgerichtet und bieten Ihnen einen erholsamen Rückzugsort. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro, hier finden Sie genügend Platz, um Ihre individuellen

Wohnräume zu verwirklichen. Große Fenster lassen viel Licht herein, während die Ausrichtung für angenehme Helligkeit sorgt. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den Start in den Tag benötigen.

Doch das ist noch nicht alles! Die Sauna im Untergeschoss macht dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem. Genießen Sie entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden, ganz ohne Zeitdruck und unabhängig von Öffnungszeiten. Der großzügige Hobbyraum eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Ob als Fitnessraum, Gästezimmer, Musikzimmer oder Rückzugsort für Ihr Lieblingshobby, hier findet Ihre Leidenschaft den perfekten Platz.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage im angrenzenden Garagenhof zur Verfügung, die auch über den Atriumgarten zugänglich ist.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26236006 - 85521 Ottobrunn**

## Ausstattung und Details

- Gepflegter Bungalow, mit Nießbrauchrecht
- Alter der aktuellen Eigentümer: 83 und 68 Jahre
- Atriumgarten gewährt einen geschützten Rückzugsort mit hoher Privatsphäre
- Einbauschränke im Flur EG und UG
- Essdiele mit Zugang zur Terrasse
- Geräumiger Hobbyraum im UG mit angrenzender Werkstatt
- Sauna und Dusche im Untergeschoss
- Einzelgarage im nahegelegenen Garagenhof, auch über Atriumgarten zugänglich
- Steinfliesen in Holzoptik in allen Wohnräumen
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten
- Gästetoilette (modernisiert ca. 2020)
- Vorh. PV-Anlage auf dem Flachdach (Baujahr 2015)
- Geplante neue PV-Anlage (bereits in Auftrag gegeben)

**Objektnummer: 26236006 - 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: 26236006 - 85521 Ottobrunn**

## Sonstige Angaben

**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: 26236006 - 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)