

Ottobrunn

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und besonderem Wohngefühl in Ottobrunn

Objektnummer: 26236015



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

**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn**

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

**Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26236015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 214,37 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2009</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>76.78 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1990</b>

Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



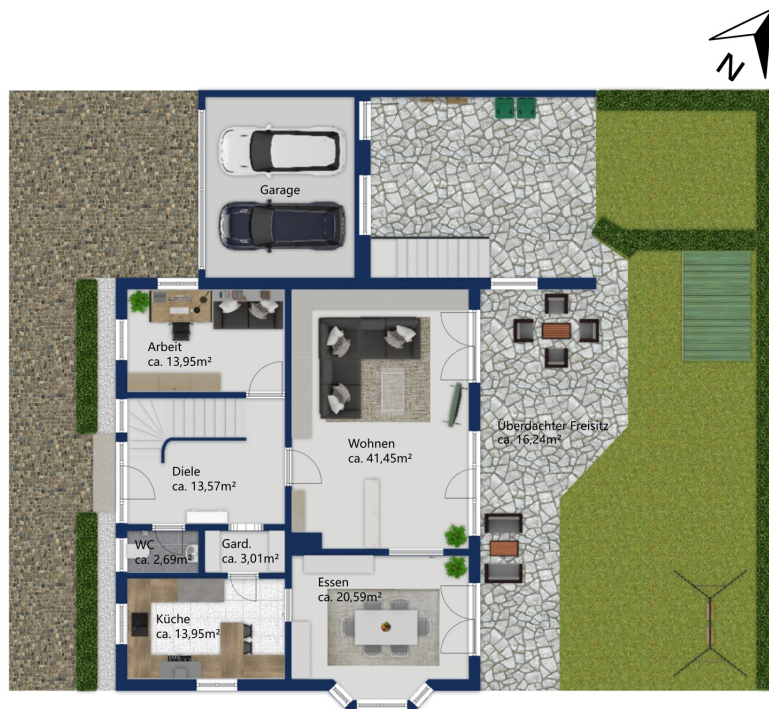
Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie

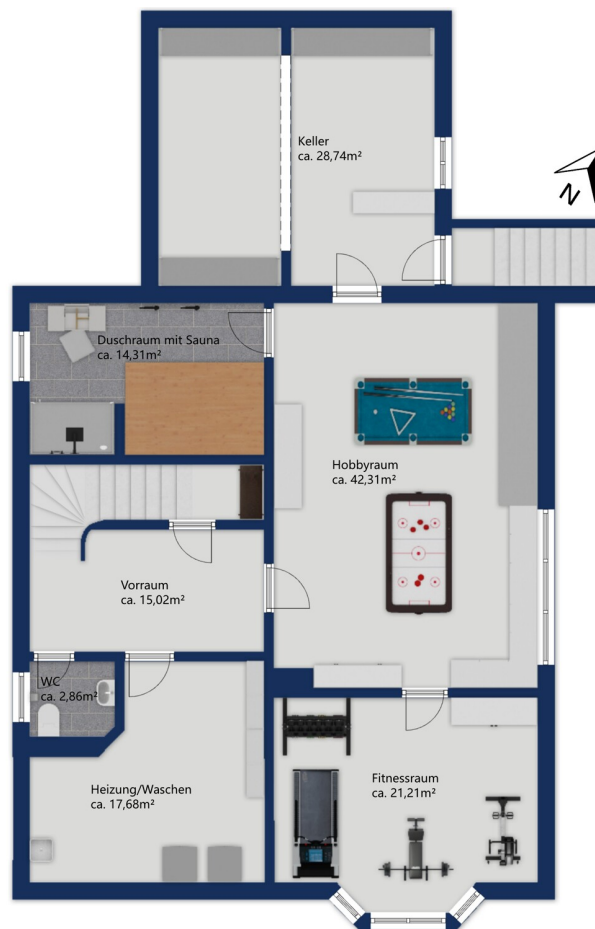


Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn

## 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: 26236015 - 85521 Ottobrunn**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990 vereint großzügiges Wohnen mit einem behaglichen und einladenden Ambiente. Auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Architektur und eine gehobene Ausstattungsqualität.

Die umfassende Modernisierung im Jahr 2009 unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Hauses und macht es zu einem idealen Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Individualisten, die Wert auf Komfort, Raum und Lebensqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen und einladenden Eingangsbereich empfangen, der ein Gefühl von Offenheit und Behaglichkeit vermittelt. Zur rechten Seite befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Direkt daneben liegt die Garderobe, die nicht nur ausreichend Platz für Jacken und Schuhe bietet, sondern auch einen komfortablen Zugang zur Küche ermöglicht.

Von der Diele aus gelangen Sie ebenfalls in den großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der mit seiner freundlichen Atmosphäre begeistert. Dieser bietet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten und schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Der Wohnbereich ist harmonisch mit dem Essbereich verbunden und bildet einen einladenden Ort für genussvolle und gesellige Momente. Vom Essbereich aus führt eine elegante Schiebetür ebenfalls in die Küche.

Die Küche selbst besticht durch ihren besonderen Charme. Eine hochwertige Vollholzküche, ausgestattet mit einem Siemens-Backofen sowie vollwertigen Elektrogeräten, vereint Funktionalität mit zeitloser Ästhetik. Die warmen Holztöne schaffen eine behagliche Atmosphäre und machen die Küche zu einem beliebten Treffpunkt für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt.

Das Dachgeschoss beeindruckt bereits durch seinen imposanten Aufgang in Form einer offenen Galerie, die ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und alle Zimmer dieser Etage erschließt.

Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem privaten Badezimmer und dient als ruhiger Rückzugsort vom Alltagsstress. Zwei nahezu gleich große Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen. Alle drei Schlafzimmer haben direkten Zugang zum Balkon, der zusätzliche Freiräume im

**Außenbereich schafft.**

**Ein weiteres, kleineres Badezimmer auf dieser Etage eignet sich hervorragend für die Nutzung durch Kinder oder Gäste. Zudem steht ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Abstellraum, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.**

**Das Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und hält für nahezu jeden Anspruch den passenden Raum bereit. Insbesondere für hobbyaffine Interessenten. Empfangen werden Sie zunächst in einem Vorraum, aus dem alle weiteren Räume zugänglich sind.**

**Auf dieser Ebene befinden sich ein Heizungs- und Waschraum sowie ein weiteres Badezimmer mit Sauna, das ideale Voraussetzungen für entspannende Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden schafft. Darüber hinaus verfügt die Etage über einen Fitnessraum, einen großzügigen Hobbyraum sowie einen zusätzlichen Kellerraum, der sich hervorragend als Lagerfläche oder für weitere Hobbys nutzen lässt.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Doppelgarage, die nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält.**

**Gerne laden wir Sie ein, einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26236015 - 85521 Ottobrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Der Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt
- Großes, kaum einsehbares Grundstück
- Hochwertige Vollholzküche mit modernen Elektrogeräten
- Gasheizung aus dem Jahr 2009
- Fußbodenheizung im gesamten EG, Fitness-, Hobby- Saunaraum, WC und Vorraum im KG & Bäder im DG
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- Markisen über der Terrasse
- Weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit viel Gestaltungsspielraum
- Balkon als zusätzlicher Außenbereich mit Zugang von allen Schlafzimmern im DG
- Sauna im Untergeschoss für entspannende Wellnessmomente
- Zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume im KG
- Solarthermie aus dem Jahr 2009
- Praktischer Wasch- und Heizungsraum im KG
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte

**Objektnummer: 26236015 - 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 sowie der A99 sorgt für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Der S-Bahn-Anschluss Ottobrunn ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Die Bushaltestellen des MVV bieten zudem Direktanschluss zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 20 bis 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8 oder A99.

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 Grün-oase.

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: 26236015 - 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)**