

Ottobrunn

# Spacious, bright semi-detached house with a charming garden

Property ID: 25236034



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

**PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 340 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## At a glance

Property ID	25236034
Living Space	ca. 159,47 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1962
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	949.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.09.2035	Final Energy Demand	175.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1962



Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## The property





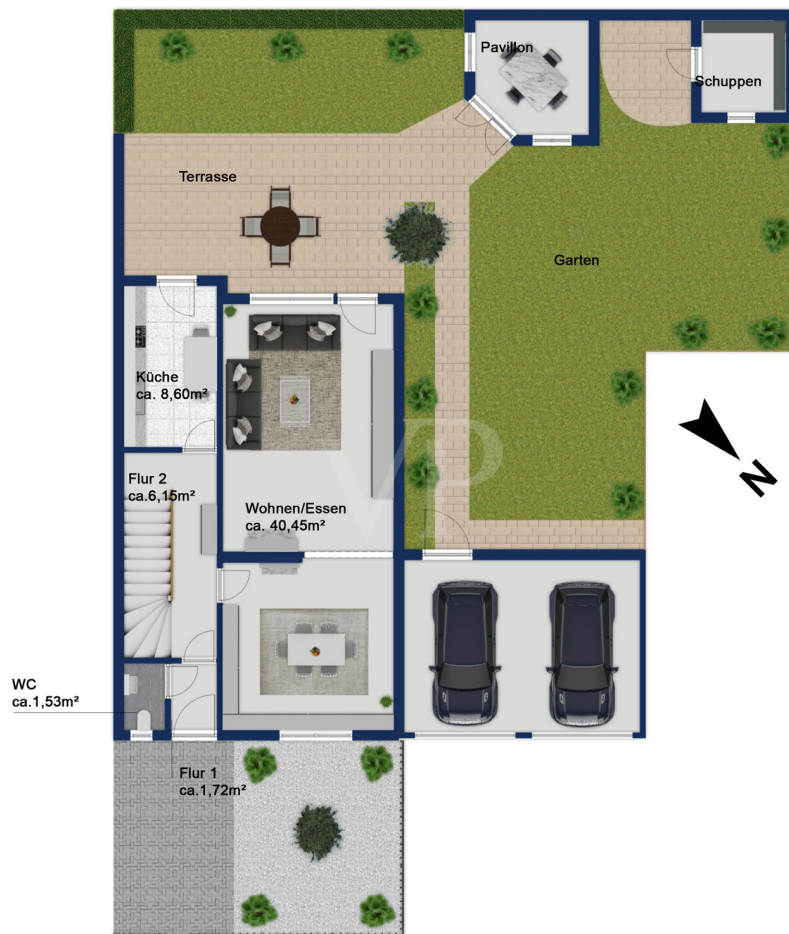
Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

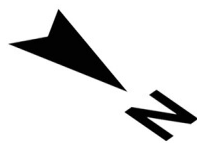
## The property

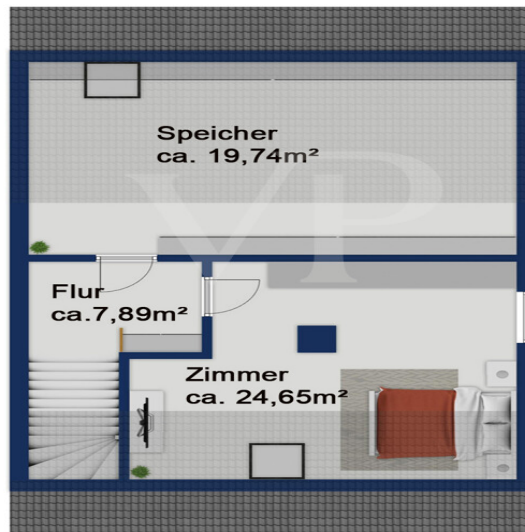


Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

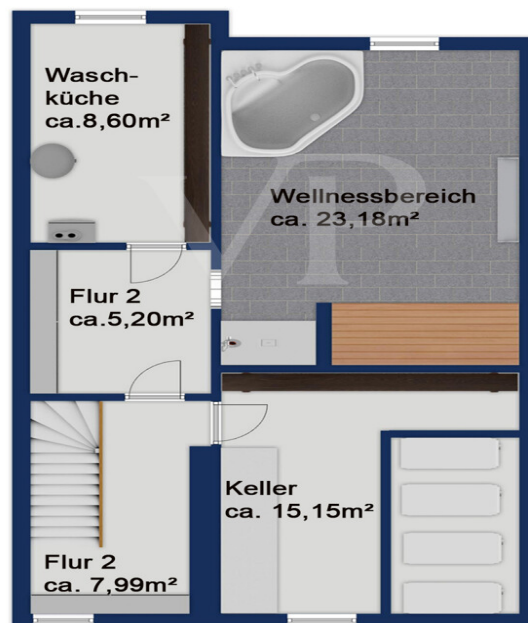
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## A first impression

Welcome to your new home – a stylish semi-detached house that impresses with its thoughtful details, well-designed layout, and unique living experience. On the ground floor, you'll find a bright living and dining area with large windows that offer views of the surrounding greenery, making this the heart of the home the perfect place for cooking, playing, laughing, and relaxing together. An elegant fireplace provides cozy warmth, while direct access to the garden with its sunny terrace, gazebo, and practical garden shed invites you to enjoy the outdoors. A fitted kitchen completes the ground floor. Upstairs, you'll find a spacious master bedroom with its own balcony, as well as two further rooms that can be used flexibly as children's bedrooms, offices, or guest rooms. One of these rooms features an additional fireplace for cozy evenings. The centrally located family bathroom is comfortably designed and equipped with a spacious shower. The attic offers another room under charming sloping roofs, which, thanks to plenty of natural light, can be used as a retreat, guest room, or creative hobby area. A practical storage room provides additional storage space on this level. A special highlight awaits in the basement: a small but elegant wellness area with a sauna, shower, and whirlpool bathtub transforms your home into your personal oasis of relaxation. A garage with direct access to the garden completes the offering, providing added convenience. This semi-detached house is far more than just a home – it's a place where family life flourishes, dreams take root, and lasting memories are created.

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Details of amenities

- Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Zeitlose Bodenfliesen in Wohn- und Esszimmer sowie in der Küche und im Treppenhaus
- Stäbchenparkett in allen Schlafzimmern
- Einbauküche (incl. Geräte) mit Zugang zur Terrasse
- Gemütliche Kaminecke im Wohnzimmer
- Geschmackvoller Kachelofen aus dem Jahr 2009
- Große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Holzfenster mit Doppelverglasung aus 1995
- Großzügiger Balkon am Elternschlafzimmer
- Bad mit großer Dusche (saniert ca. im Jahr 2000)
- Gäste-WC aus dem Jahr 2013
- Extra Kamin im Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Großer Garten mit Zugang von der Garage
- Gartenpavillon sowie extra Geräteschuppen
- Doppelgaragenstellplatz
- Elektrisches Garagentor



Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## All about the location

Mit rund 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden des Landkreises München und steht seit Jahren für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die angebotene Doppelhaushälfte profitiert von einer Lage, die urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre vereint. Eingebettet in ein familienfreundliches Wohngebiet mit viel Grün und gepflegten Gärten bietet das Umfeld alles, was man sich für ein harmonisches Zuhause wünscht.

Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München–Salzburg (A8) und der A99 garantiert eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten) als auch der reizvollen Naherholungsgebiete im Umland und den Alpen. Bushaltestellen des MVV in der Nähe verbinden direkt mit der S-Bahn-Linie S7 sowie der U-Bahn-Station Neuperlach-Süd.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung, sodass Kinder sicher und schnell ihre Bildungseinrichtungen erreichen. Die ausgezeichnete Infrastruktur im Ortskern, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten aller Fachrichtungen, Apotheken und Banken, lässt keine Wünsche offen.

Für Freizeit und Erholung bietet Ottobrunn gleich mehrere Highlights: Das Phönix-Erlebnisbad mit großzügiger Saunawelt sorgt für Entspannung und Badespaß zu jeder Jahreszeit. Der angrenzende Landschaftspark, entstanden aus dem ehemaligen Flugplatz, lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Radtouren ein.

Nicht zuletzt ist die Nähe zu den bayerischen Seen, wie beispielsweise dem Schliersee, Tegernsee und Chiemsee, sowie zu den Alpen ein unschätzbarer Vorteil für Natur- und Sportliebhaber. All dies macht die Lage dieser Doppelhaushälfte zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und alle, die Ruhe, Sicherheit und exzellente Anbindung in einer der gefragtesten Regionen im Münchner Süden schätzen.

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 175.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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