

Ottobrunn

# Helle, top geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Weitblick

*Property ID: 26236011*



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26236011 - 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: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## At a glance

Property ID	26236011	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	District heating		
Energy certificate valid until	23.10.2028	Final energy consumption	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Block	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## The property



Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## The property



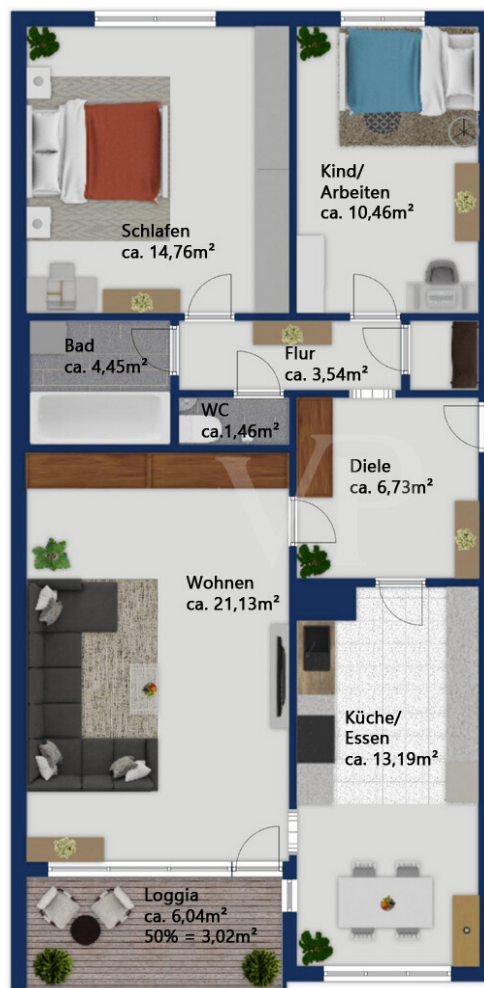
**Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## The property



Property ID: 26236011 - 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: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## A first impression

Diese charmante Wohnung im 5. Obergeschoss vereint durchdachten Grundriss, gepflegte Substanz und ein herrlich lichtdurchflutetes Wohnambiente zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung: Eine einladende Küche mit angrenzendem Essbereich bildet das Herzstück des täglichen Lebens. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum schönen Westbalkon, hier genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden unter der praktischen Markise. Der Blick ins Freie, die Ruhe in luftiger Höhe und das warme Abendlicht schaffen einen ganz besonderen Rückzugsort über den Dächern.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das helle Kinderzimmer flexibel auch als Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und gepflegt. Besonders komfortabel ist das separate WC, ein echtes Plus im Alltag. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Die moderne Deckenheizung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, ganz ohne störende Heizkörper an den Wänden.

Auch die Wohnanlage selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Fassadensanierung wurde bereits 2011 abgeschlossen, die Tiefgarage 2025 umfassend saniert. Gepflegte Gemeinschaftsräume und ein geräumiges Kellerabteil runden das stimmige Gesamtbild ab.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz steht Ihnen zusätzlich für 25.000 € zur Verfügung – komfortabel, sicher und besonders wertvoll in urbaner Lage.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige, gepflegte Umgebung, eine kluge Raumaufteilung und sonnige Stunden auf dem eigenen Westbalkon legen. Ein Zuhause mit Herz, Weitblick und nachhaltiger Qualität.

**Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## Details of amenities

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Durchdachter Grundriss
- Schöner Balkon mit Markise nach Westen
- Fassadensanierung in 2011 abgeschlossen
- TG - Sanierung in 2025 abgeschlossen
- Separates WC
- Kunststofffenster aus 1993
- Praktischer Abstellraum
- Bad neu in 2015
- Wohnungseingangstür neu im Jahr 2003
- Geräumiges Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplatz zzgl. 25.000€
- Keine störenden Heizkörper durch praktische Deckenheizung

**Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## All about the location

Die Wohnung liegt im Herzen von Ottobrunn – einem lebendigen, zugleich wohltuend grünen Vorort im Münchner Südosten, der für seine hohe Lebensqualität und sein charmantes Umfeld geschätzt wird. In wenigen Gehminuten erreicht man Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag angenehm unkompliziert machen.

Mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der S-Bahn-Station Ottobrunn sowie der U-Bahn in Neuperlach Süd. So gelangt man zügig ins Münchner Stadtzentrum, zu Hochschulen, Technologiestandorten und wichtigen Arbeitgebern der Region. Auch mit dem Auto bieten die Rosenheimer Landstraße und die nahe A8 eine ideale Verbindung in die Stadt und ins bayerische Alpenvorland.

Ottobrunn selbst lädt mit seinen gepflegten Grünflächen, dem weitläufigen Ortspark und dem nahegelegenen Perlacher Forst zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen – hier verbindet sich urbaner Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Für Wochenendausflüge stehen zudem die bayerischen Seen und die Alpenregion in angenehmer Distanz bereit.

**Property ID: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## Other information

**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.

**Property ID: 26236011 - 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)