

Ottobrunn

Helle vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Property ID: 26236012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60,6 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26236012 - 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: 26236012 - 85521 Ottobrunn

At a glance

Property ID	26236012	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 60,6 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.10.2028	Final energy consumption	173.00 kWh/m²a
Power Source	Block	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

The property



Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

The property



Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

The property



Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

The property



Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

The property



Property ID: 26236012 - 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: 26236012 - 85521 Ottobrunn

A first impression

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn, die durch ihr freundliches Ambiente überzeugt und zugleich eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger bietet: Die Wohnung ist derzeit vermietet (aktuelle Kaltmiete: 874,66 € zzgl. 275 € Nebenkosten) und ermöglicht damit von Beginn an stabile Mieteinnahmen.

Bereits beim Betreten der Wohnanlage wird deutlich: Hier wird Wert auf Qualität und Pflege gelegt. Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem äußerst ordentlichen und ansprechenden Zustand, was ein rundum angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung selbst besticht durch einen praktischen und gut geschnittenen Grundriss, der die vorhandene Fläche optimal nutzt. Die Räume sind sinnvoll angeordnet und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die innovative Deckenheizung, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt, ganz ohne störende Heizkörper, was Ihnen maximale Freiheit bei der Einrichtung lässt.

Praktisch und durchdacht geht es auch bei den Nebenflächen weiter: Eine separate Abstellkammer bietet ausreichend Platz, beispielsweise für eine Waschmaschine oder Haushaltsutensilien.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Wohnanlage sind sehr gepflegt und unterstreichen den insgesamt positiven Eindruck dieser Immobilie.

Die aktuell laufende Sanierung der Tiefgarage ist ein weiterer Pluspunkt: Sie investieren hier in eine Immobilie mit Zukunft. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für das Jahr 2027 vorgesehen, wodurch langfristig der Wert und die Qualität der Anlage gesichert werden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und solider Substanz.

Property ID: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Details of amenities

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Praktischer Grundriss
- Einbauküche mit Geräten
- Schöner Balkon nach Westen, mit Markise
- Praktische Abstellkammer, z.B. für Waschmaschine
- Geräumiges Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplatz zzgl. 20.000 €
- Bereits laufende TG-Sanierung, voraussichtliche Fertigstellung im Jahr 2027
- Keine störenden Heizkörper durch praktische Deckenheizung
- Derzeit vermietet, aktuelle Kaltmiete 874,66 € zzgl. 275 € Nebenkosten
- Monatliche, auf den Mieter umlagefähige Kosten: ca. 242 €
- Monatliche, nicht umlagefähige Kosten: ca. 157 €

Property ID: 26236012 - 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: 26236012 - 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: 26236012 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com