

Ottobrunn

# Attraktive Kapitalanlage in Ottobrunn – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

*Número de propiedad: 26236010*



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

**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## De un vistazo

Número de propiedad	26236010	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 58 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	1	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1973	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

## Una primera impresión

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn, die nicht nur durch ein freundliches Ambiente besticht, sondern auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit darstellt, denn sie ist komplett möbliert, bis 10/2026 vermietet (Warmmiete aktuell: 1.600€, Mieter könnte übernommen werden) und sorgt somit direkt für stabile Einnahmen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Der Eingangsbereich ist hell und bietet einen zusätzlichen Stauraum durch eine weitere Nische. Lichtdurchflutet präsentiert sich das Wohn-Esszimmer, das mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine komfortable Sitzecke überzeugt und direkten Zugang zum Balkon auf der Westseite bietet, ideal für entspannte Stunden bei Sonnenuntergang. Das Schlafzimmer besticht durch genügend Stellfläche für ein Doppelbett sowie Kleiderschränklösungen.

Das Bad ist hell gefliest, funktional gestaltet und verfügt über Badewanne inklusive Glas-Duschabtrennung, Waschbecken und WC; ideal für den täglichen Komfort.

Die vorhandene Einbauküche mit Fenster ist durchdacht eingerichtet und überzeugt mit einem Vollwaschautomaten der Marke Bosch und einem Bauknecht Einbauherd. Ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 25.000€ ermöglicht bequemes sowie sicheres Parken. Das 10m<sup>2</sup> große Speicherabteil schafft wertvollen Stauraum.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Ottobrunns persönlich zu zeigen, und stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

## Detalles de los servicios

- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnung komplett modernisiert
- Derzeit vermietet, Warmmiete: 1.600€
- Einbauküche aus 2012, mit Waschmaschinenanschluss
- Vollwaschautomat Bosch + Einbauherd Bauknecht
- Alle vorh. Möbel können übernommen werden
- Balkon auf der Westseite
- TG-Stellplatz zzgl. 25.000€
- Geräumiges Speicherabteil (ca. 10m<sup>2</sup>)
- Gepflegte Gemeinschaftsräume im Untergeschoss
- Derzeit möbliert vermietet (Vertrag läuft bis 10/2026)
- Mieter könnte übernommen werden

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26236010 - 85521 Ottobrunn**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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