

Ottobrunn

## Amplia y luminosa casa adosada con un encantador jardín.

*Número de propiedad: 25236034*



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

**PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25236034 - 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: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## De un vistazo

Número de propiedad	25236034
Superficie habitable	ca. 159,47 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	949.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	17.09.2035	Demanda de energía final	175.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



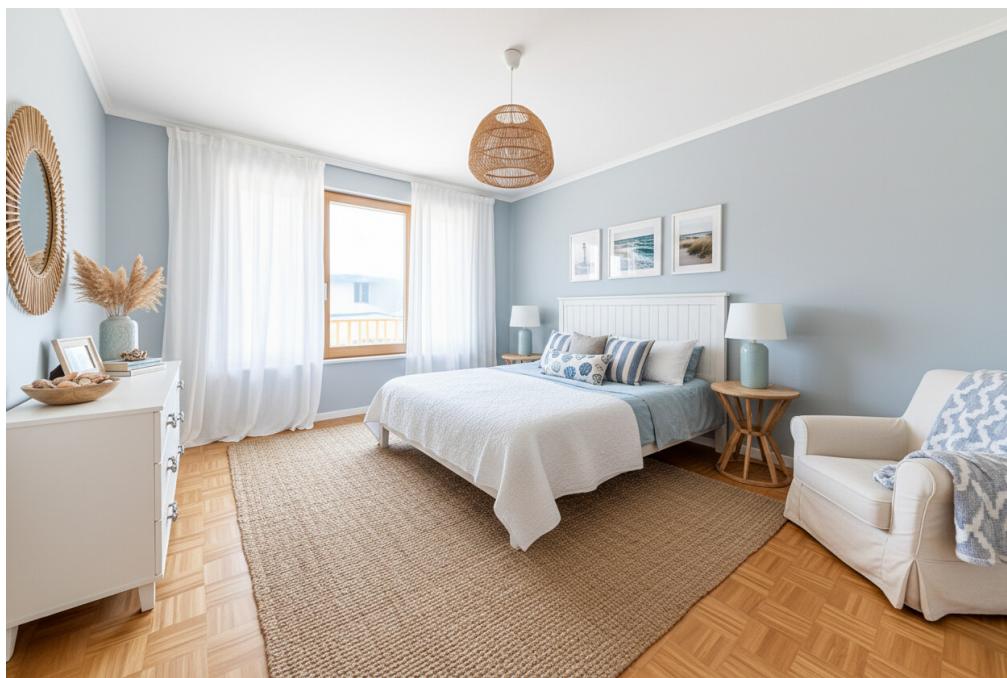
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



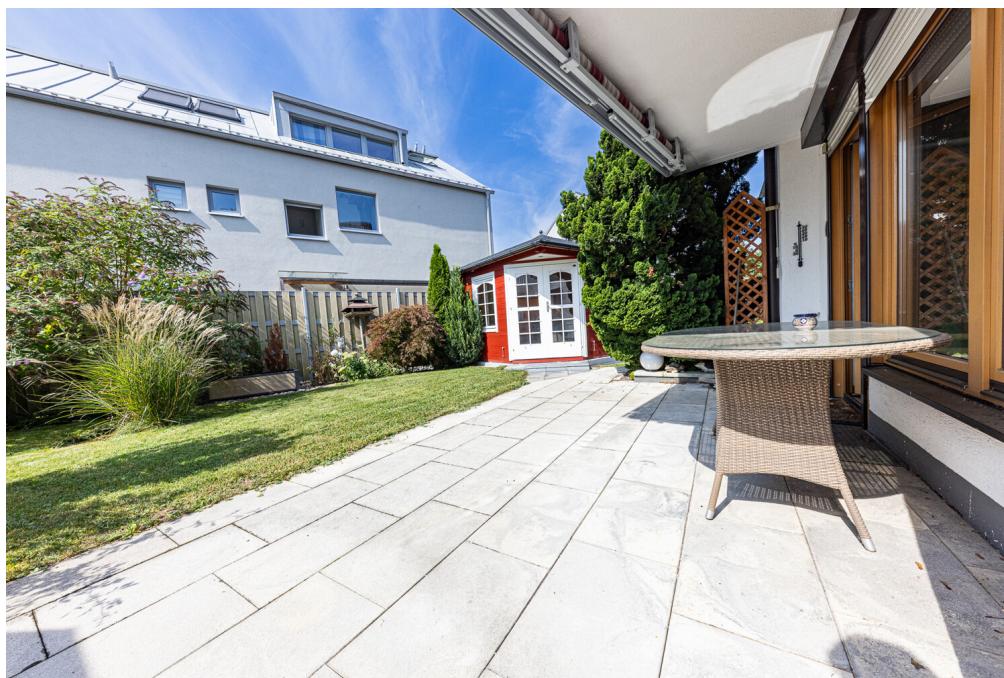
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



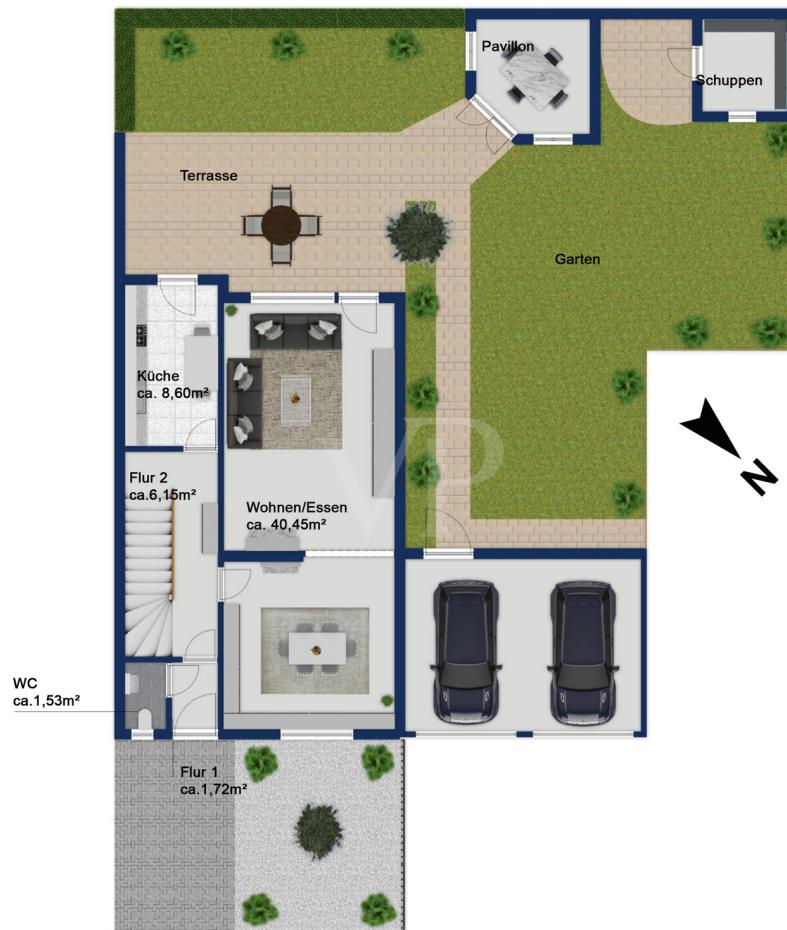
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propiedad



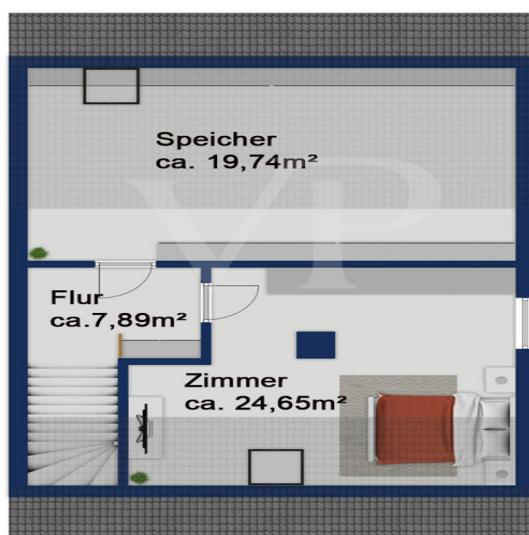
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Planos de planta

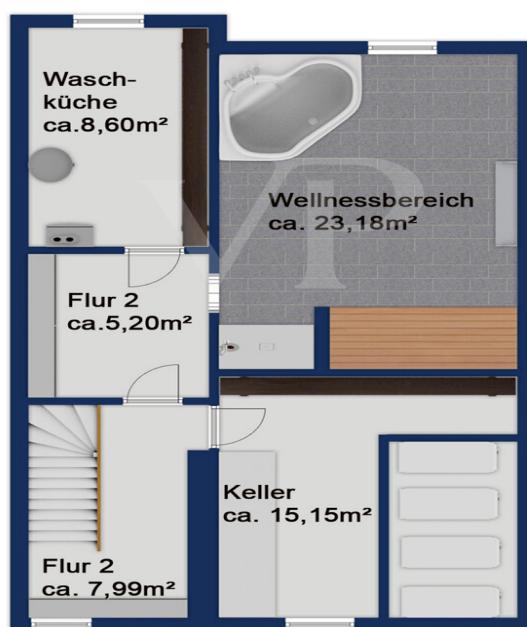


N





N



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: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una elegante casa adosada que impresiona por sus detalles cuidados, su distribución impecable y una experiencia de vida única. En la planta baja, encontrará un luminoso salón-comedor con grandes ventanales que ofrecen vistas a la vegetación circundante, convirtiéndolo en el corazón de la casa, el lugar perfecto para cocinar, jugar, reír y relajarse juntos. Una elegante chimenea proporciona una calidez acogedora, mientras que el acceso directo al jardín, con su soleada terraza, cenador y práctica caseta, le invita a disfrutar del aire libre. Una cocina equipada completa la planta baja. En la planta superior, encontrará un espacioso dormitorio principal con balcón propio, así como dos habitaciones más que pueden usarse flexiblemente como dormitorios infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Una de estas habitaciones cuenta con una chimenea adicional para disfrutar de agradables veladas. El baño familiar, ubicado en el centro, es cómodo y está equipado con una amplia ducha. El ático ofrece otra habitación bajo encantadores techos inclinados que, gracias a la abundante luz natural, puede usarse como rincón de descanso, habitación de invitados o zona de ocio creativo. Un práctico trastero proporciona espacio de almacenamiento adicional en esta planta. En el sótano le espera una joya especial: una pequeña pero elegante zona de bienestar con sauna, ducha y bañera de hidromasaje que transforma su hogar en un oasis personal de relajación. Un garaje con acceso directo al jardín completa la oferta, ofreciendo mayor comodidad. Esta casa adosada es mucho más que un hogar: es un lugar donde la vida familiar florece, los sueños se arraigan y se crean recuerdos imborrables.

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Todo sobre la ubicación

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 Münchener Süden schätzen.

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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