

Ottobrunn

Großzügige, helle Doppelhaushälfte mit charmanten Garten

Número de propiedad: 25236034



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159,47 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m²

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 ²
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/m²a
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



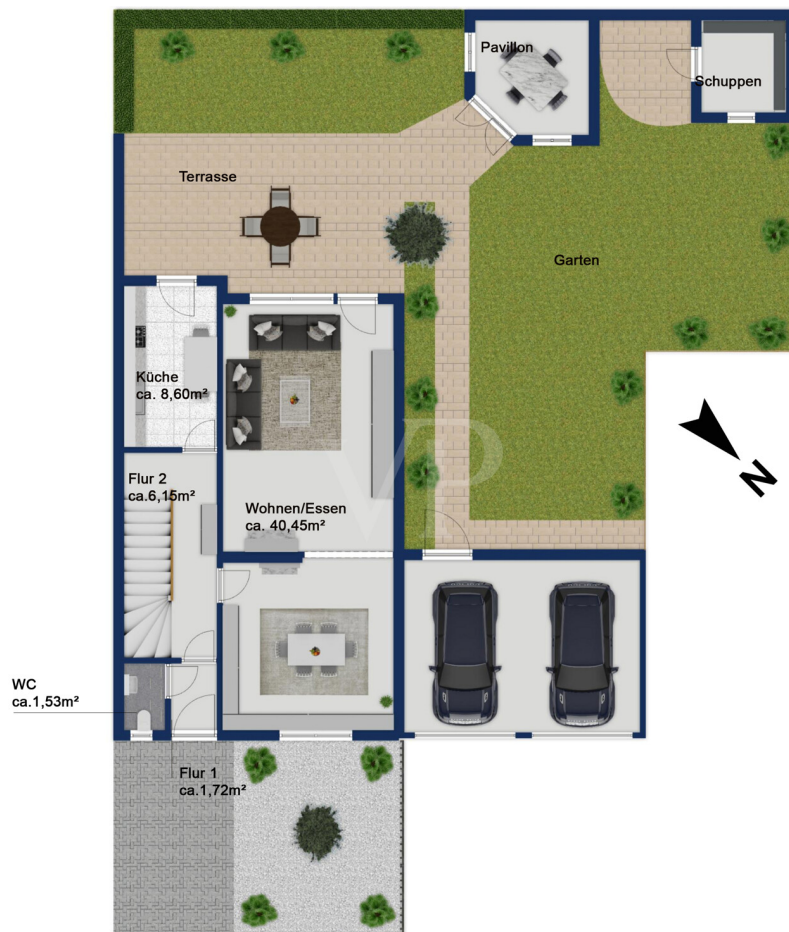
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

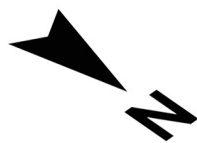
La propiedad

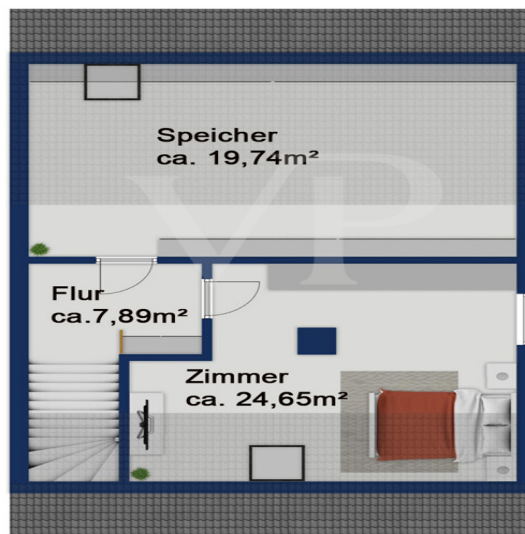


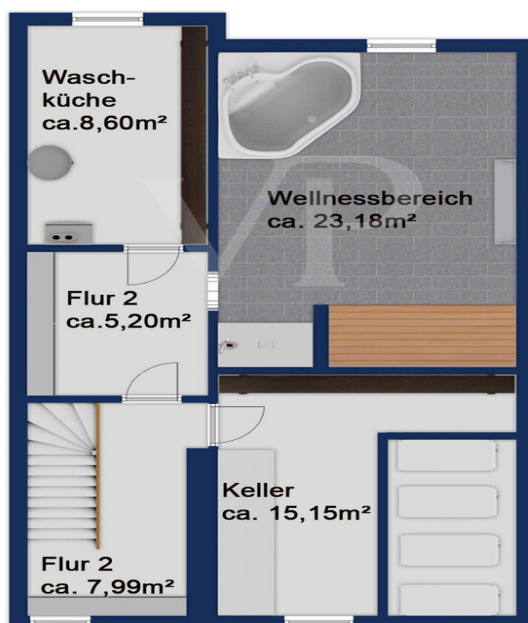
Número de propiedad: 25236034 - 85521 Ottobrunn

Planos de planta









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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine stilvolle Doppelhaushälfte, die mit liebevollen Details, einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Wohngefühl überzeugt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die den Blick ins Grüne freigeben und das Herzstück des Hauses zum idealen Ort für gemeinsames Kochen, Spielen, Lachen und Entspannen machen. Ein eleganter Kamin sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit, während der direkte Zugang zum Garten mit sonniger Terrasse, Pavillon und praktischem Geräteschuppen zum Verweilen im Freien einlädt. Eine Einbauküche rundet das Erdgeschoss stimmig ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon sowie zwei weitere Räume, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. In einem der Zimmer sorgt ein zusätzlicher Kamin für behagliche Stunden. Das zentral gelegene Familienbad ist komfortabel gestaltet und mit einer großzügigen Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer unter charmanten Dachschrägen, das dank viel Tageslicht als Rückzugsraum, Gästezimmer oder kreativer Hobbybereich genutzt werden kann. Ein praktischer Speicher ergänzt diese Ebene um zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Ein kleiner, aber feiner Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne verwandelt Ihr Zuhause in Ihre persönliche Oase der Entspannung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zum Garten, die zusätzlichen Komfort bietet. Diese Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort, an dem Familienleben gedeiht, Träume wachsen und bleibende Erinnerungen entstehen.

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 (sanirt 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 Münchner 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/(m²*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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com