

Ottobrunn

# Maison jumelée spacieuse et lumineuse avec un charmant jardin

---

**CODE DU BIEN: 25236034**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25236034	Prix d'achat	949.000 EUR
Surface habitable	ca. 159,47 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1962		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2035	Consommation d'énergie	175.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



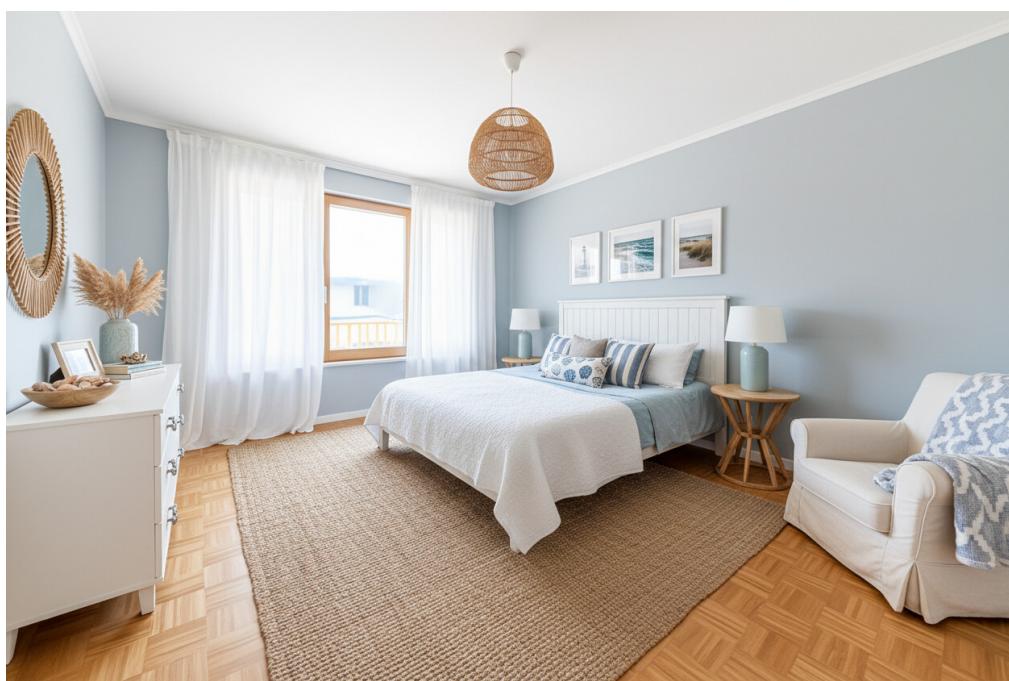
CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



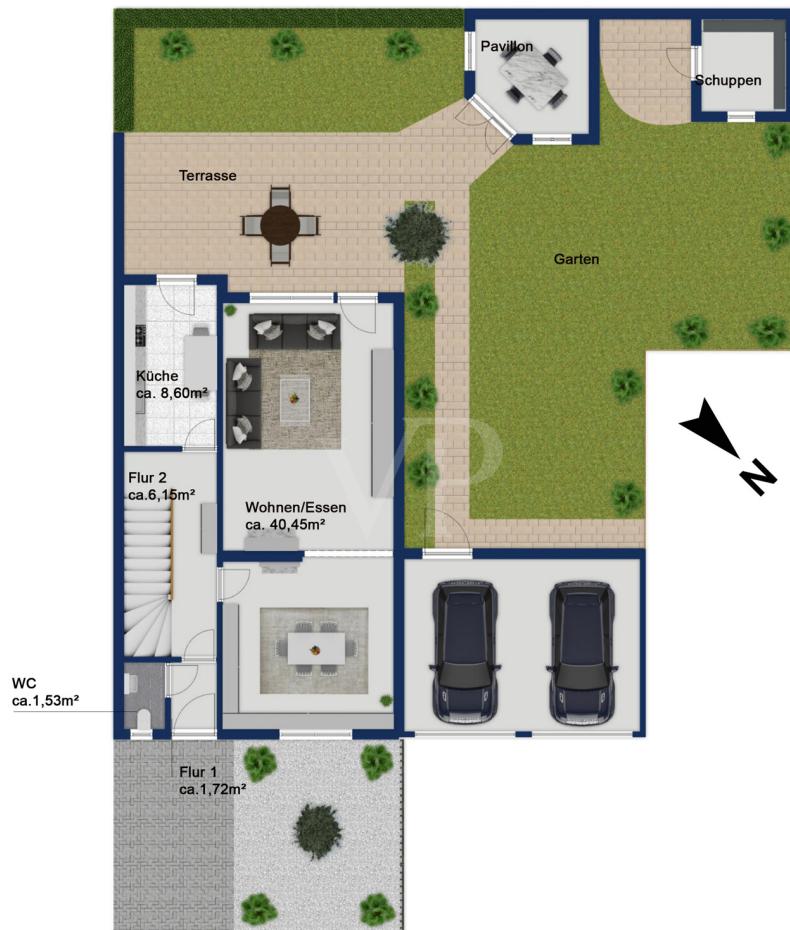
CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## La propriété

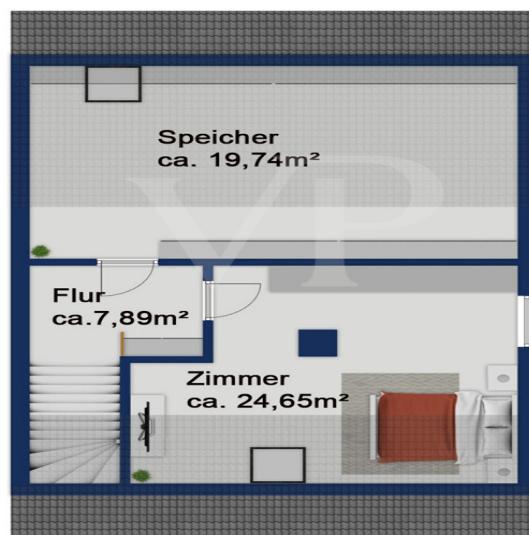


CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

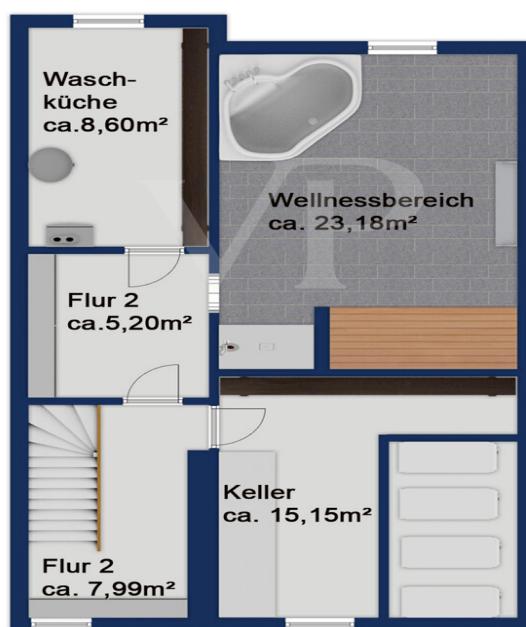
## Plans d'étage







N



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette élégante maison jumelée vous séduira par ses détails soignés, son agencement bien pensé et son cadre de vie unique. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, avec de grandes fenêtres offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Véritable cœur de la maison, cet espace est idéal pour cuisiner, jouer, rire et se détendre en famille. Une cheminée élégante y diffuse une chaleur agréable, tandis que l'accès direct au jardin, avec sa terrasse ensoleillée, sa tonnelle et son abri de jardin pratique, vous invite à profiter du plein air. Une cuisine équipée complète ce niveau. À l'étage, vous trouverez une spacieuse chambre parentale avec balcon privatif, ainsi que deux autres pièces pouvant être aménagées selon vos envies : chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. L'une de ces pièces dispose d'une cheminée pour des soirées chaleureuses. La salle de bains familiale, idéalement située, est confortable et équipée d'une douche spacieuse. Le grenier aménagé offre une pièce supplémentaire sous une charmante charpente apparente. Grâce à sa belle luminosité naturelle, cet espace peut servir de refuge, de chambre d'amis ou d'atelier créatif. Un débarras pratique offre un espace de rangement supplémentaire à ce niveau. Un atout exceptionnel vous attend au sous-sol : un petit espace bien-être élégant avec sauna, douche et baignoire balnéo transforme votre maison en un véritable havre de paix. Un garage avec accès direct au jardin complète ce bien, pour un confort optimal. Cette maison jumelée est bien plus qu'une simple habitation : c'est un lieu où la vie de famille s'épanouit, où les rêves prennent forme et où se créent des souvenirs inoubliables.

CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25236034 - 85521 Ottobrunn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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