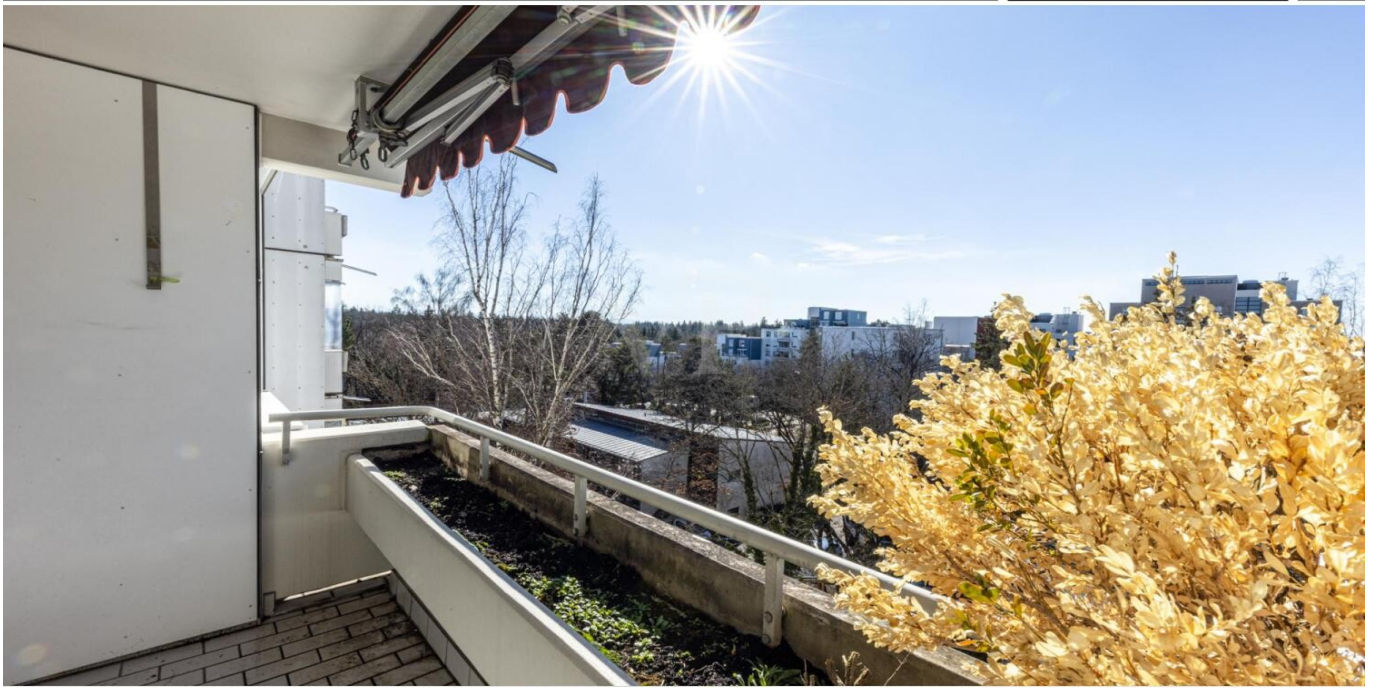


Ottobrunn

# Helle, top geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Weitblick

CODE DU BIEN: 26236011



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26236011 - 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: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26236011</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>		
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1973</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)</b>		

CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## Informations énergétiques

Chauffage	Chauffage de quartier	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2028	Consommation finale d'énergie	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



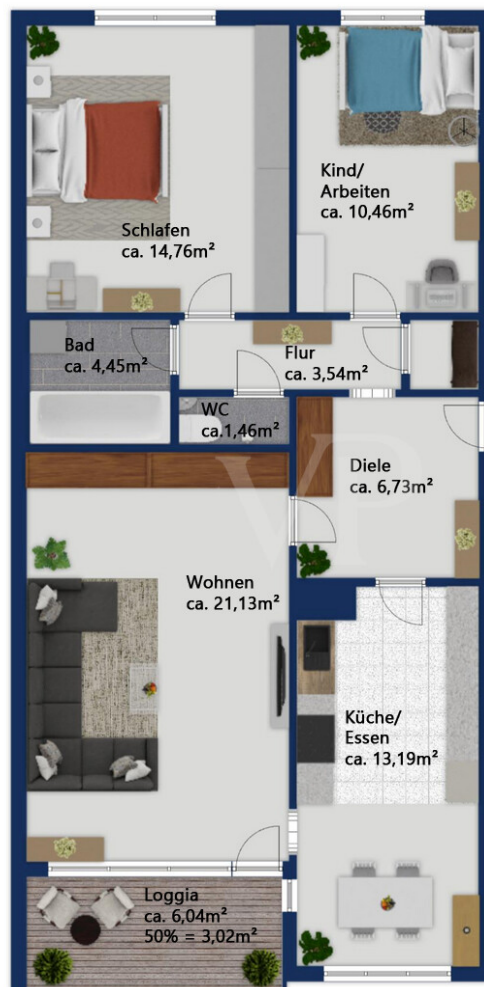
**CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn

## Plans d'étage



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: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## Une première impression

Diese charmante Wohnung im 5. Obergeschoss vereint durchdachten Grundriss, gepflegte Substanz und ein herrlich lichtdurchflutetes Wohnambiente zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung: Eine einladende Küche mit angrenzendem Essbereich bildet das Herzstück des täglichen Lebens. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum schönen Westbalkon, hier genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden unter der praktischen Markise. Der Blick ins Freie, die Ruhe in luftiger Höhe und das warme Abendlicht schaffen einen ganz besonderen Rückzugsort über den Dächern.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das helle Kinderzimmer flexibel auch als Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und gepflegt. Besonders komfortabel ist das separate WC, ein echtes Plus im Alltag. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Die moderne Deckenheizung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, ganz ohne störende Heizkörper an den Wänden.

Auch die Wohnanlage selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Fassadensanierung wurde bereits 2011 abgeschlossen, die Tiefgarage 2025 umfassend saniert und wird zu einem Preis von 25.000 € zuzüglich angeboten.

Gepflegte Gemeinschaftsräume und ein geräumiges Kellerabteil runden das stimmige Gesamtbild ab.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige, gepflegte Umgebung, eine kluge Raumaufteilung und sonnige Stunden auf dem eigenen Westbalkon legen. Ein Zuhause mit Herz, Weitblick und nachhaltiger Qualität.

**CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## **Détails des commodités**

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Durchdachter Grundriss
- Schöner Balkon mit Markise nach Westen
- Fassadensanierung abgeschlossen
- TG - Sanierung in 2025 abgeschlossen
- TG Stellplatz Nr. 216 zzgl. 25.000 €
- Separates WC
- Kunststofffenster aus 1993
- Praktischer Abstellraum
- Bad neu in 2015
- Wohnungseingangstür neu im Jahr 2003
- Geräumiges Kellerabteil Nr. 120
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Keine störenden Heizkörper durch praktische Deckenheizung

**CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26236011 - 85521 Ottobrunn**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26236011 - 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)**