

Ottobrunn

# Bezugsfrei ab Nov. 2026: Renovierte, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 26236022



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

**PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26236022 - 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: 26236022 - 85521 Ottobrunn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26236022</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>339.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1973</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



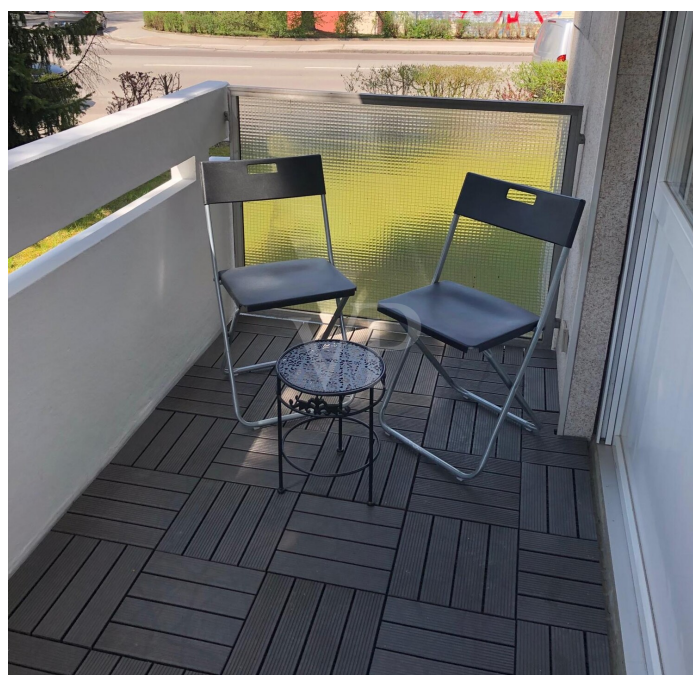
CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236022 - 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: 26236022 - 85521 Ottobrunn**

## **Une première impression**

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.

Die Wohnung ist ab November 2026 bezugsfrei.

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.

**CODE DU BIEN: 26236022 - 85521 Ottobrunn**

## **Détails des commodités**

- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnung komplett modernisiert
- Einbauküche aus 2012, mit Waschmaschinenanschluss
- Vollwaschautomat Bosch + Einbauherd Bauknecht
- Alle vorh. Möbel können übernommen werden
- Balkon auf der Westseite
- TG-Stellplatz Nr. 38 zzgl. 25.000€
- Geräumiges Speicherabteil (ca. 10m<sup>2</sup>)
- Gepflegte Gemeinschaftsräume im Untergeschoss
- Bezugsfrei ab November 2026

**CODE DU BIEN: 26236022 - 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: 26236022 - 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: 26236022 - 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)**