

Ottobrunn

Attraktiver Familientraum! Großzügiges Wohnen mit drei Garagen, in ansprechender Umgebung

????????? ??????????: 24236004

www.von-poll.com???? ??????: 2.195.000 EUR • ??????????: ca. 244 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 846 m²

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ??????

???????? ?????????	24236004
???????????	ca. 244 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ?????????????	1990
????? ?????????????	3 x ?????????? ????? ????????????, 3 x ??????

????? ???????	2.195.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 30 m²
???????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ?????????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	OEL	??????? ????????????? ???????????	171.72 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ??	31.07.2033	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???????????	????	????????????? ??????????	

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ?????????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



???????? ?????????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



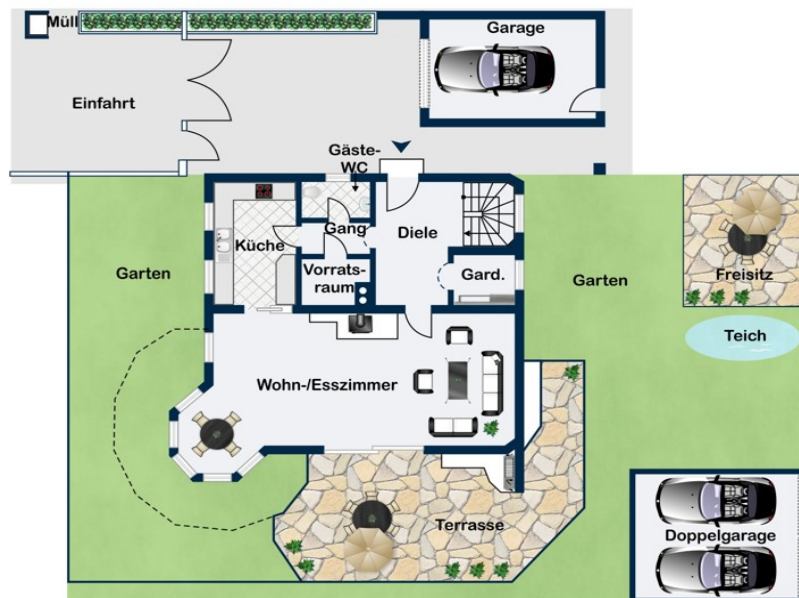
??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

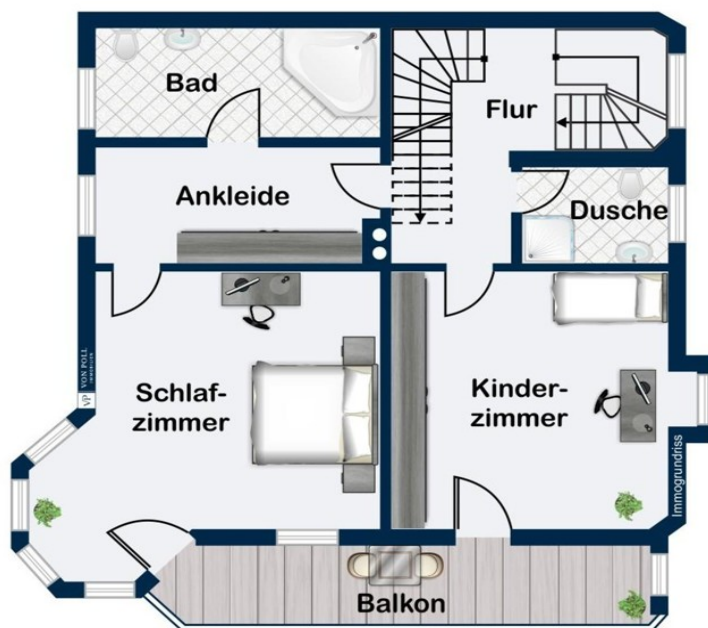
?? ????????

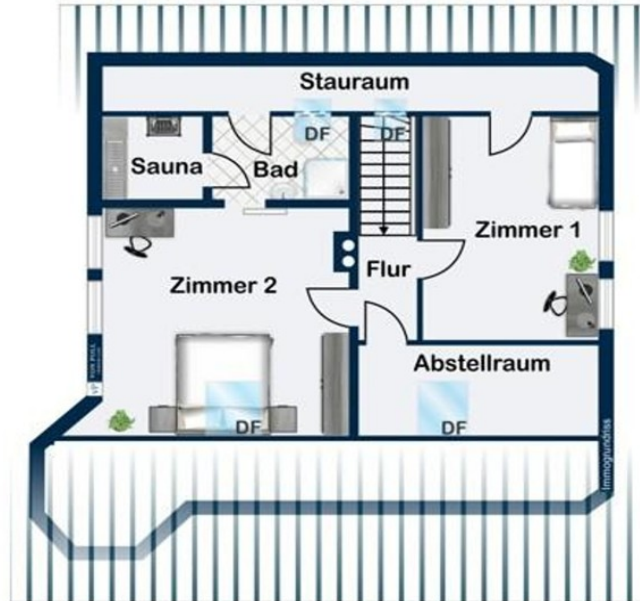


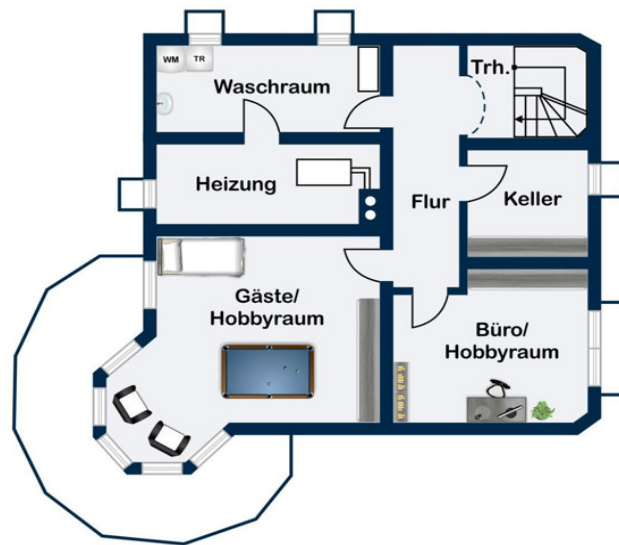
??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

??? ?????? ?????????

Sie suchen eine Immobilie, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst? Dann wird Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, mitten in familienfreundlicher Umgebung in Ottobrunn begeistern. Mit sieben Zimmern bietet Ihr neues Zuhause viel Platz und Entfaltungsspielraum für jedes Familienmitglied. Großzügigkeit und repräsentatives Ambiente prägen die gesamten Räumlichkeiten. Eine traumhafte Erweiterung des Wohnens bildet ein weitläufiger Privatgarten mit Teich, Südterrasse, Pflanzflächen und idyllischem Ambiente. So entsteht der perfekte Rahmen für Entspannung, Spiel und Gastlichkeit unter freiem Himmel. Der geräumige Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kachelofen verfügt über eine raumhohe Glasfront mit Schiebetür, die den Zugang zur Sonnenterrasse und zum Garten ermöglicht. Besonders reizvoll ist die südlich ausgerichtete Terrasse, die in eine Oase der Ruhe und Natur führt. Der Blick über den Naturteich lädt zum Träumen ein, während die großzügige Grünfläche viel Raum für Familienabenteuer im Freien bietet. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten, die das Herz eines Hobbykochs höher schlagen lassen. Über die schöne Diele gelangt man in die zwei Schlafzimmer im Obergeschoss, die beide über einen Zugang zum Südbalkon verfügen. Das Masterbad hat "Spa-Charakter" und verleiht mit seiner Eckbadewanne dem Raum eine ganz besondere Note. Ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Immobilie ist sicherlich das Dachgeschoß. Mit hohen Dachschrägen und großen Fenstern wird hier ein Refugium geschaffen, in dem Sie ungestört abschalten und neue Kraft schöpfen können. Das ebenso hochwertige und wohnliche Untergeschoss bietet weitere interessante Nutzungsoptionen. Hier befinden sich zwei Hobbyräume, ein Heizraum, sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche und zugleich ruhige Toplage im Zentrum Ottobrunns. Mit wenigen Schritten erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen. Eine große Doppelgarage und eine Einzelgarage runden dieses wunderbare Angebot ab. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

??????????????? ??? ????????

- hochwertiges, unbehandeltes Echtholzparkett (Esche) in allen Wohnräumen
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- große Südterrasse mit Außenkamin
- großes Bad mit Eckbadewanne
- wunderschön angelegter und gepflegter Garten
- Naturteich mit Holzterrasse
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss (Wallbox anschließbar)
- separate Einzelgarage
- drei Außenstellplätze auf dem Grundstück
- PV-Anlage auf dem Dach

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

??? ??? ??? ???????????

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus. Diese Ansiedlung bildet die Grundlage für den heutigen Hochtechnologie-und Innovations-Park Ottobrunn und der Gründung einer neuen Fakultät für Luft- und Raumfahrt und Geodäsie der TUM (Technische Universität München). Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird. Ottobrunn selbst erfreut sich größter Beliebtheit. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale dieser Gemeinde. Der Ortskern von Ottobrunn bietet im Wohnviertel zwischen Putzbrunner-, Otto- und Rosenheimer Landstraße seinen Bewohnern sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Einladende Restaurants und Cafés runden das Angebot ab. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung - mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Kindergärten, alle Grund- und weiterführenden Schultypen und viele Sportstätten runden das Angebot ab. Das Phönix-Erlebnisbad mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren. Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen. Optimale und zeitsparende Anbindungen an das gesamte öffentliche Nah- und Fernverkehrs- und Straßennetz sind durch die Nähe zur Landeshauptstadt München für Ottobrunner selbstverständlich: Die Bushaltestelle des MVV bietet Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

??????? ?????????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 171.72 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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. 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.

??????? ???????: 24236004 - 85521 Ottobrunn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 ?????? - ??????????

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com