

Ottobrunn

## Sanierungsbedürftiger Eckbungalow in ruhiger und zentraler Lage von Ottobrunn

????????? ??????????: 26251002



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

????? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 146,18 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ??????? ????: 431 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

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

????????? ??????????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26251002	????? ????????	950.000 EUR
???????????	ca. 146,18 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	???????
?????????? ???	3	???????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>
???????????		???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????
???????????	1	???????	???????
????? ????????????	1976		
????? ????????????	1 x ????????		
	???????????		

????????? ??????????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
???? ???? ????????	??????
???????????????	19.01.2036
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	189.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1976
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ??????



???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ???????



???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ???????



???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ??????



???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ???????



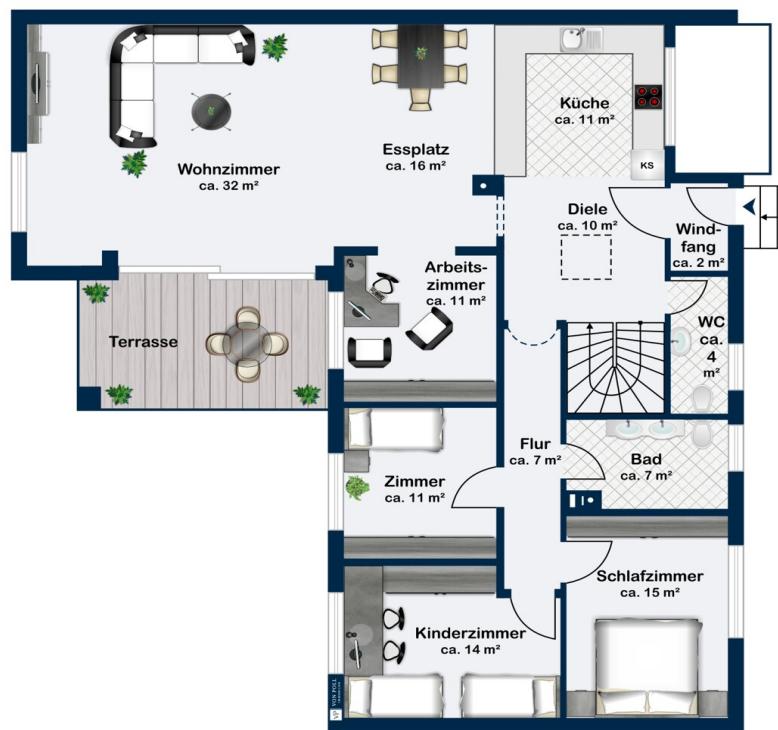
???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

?? ??????

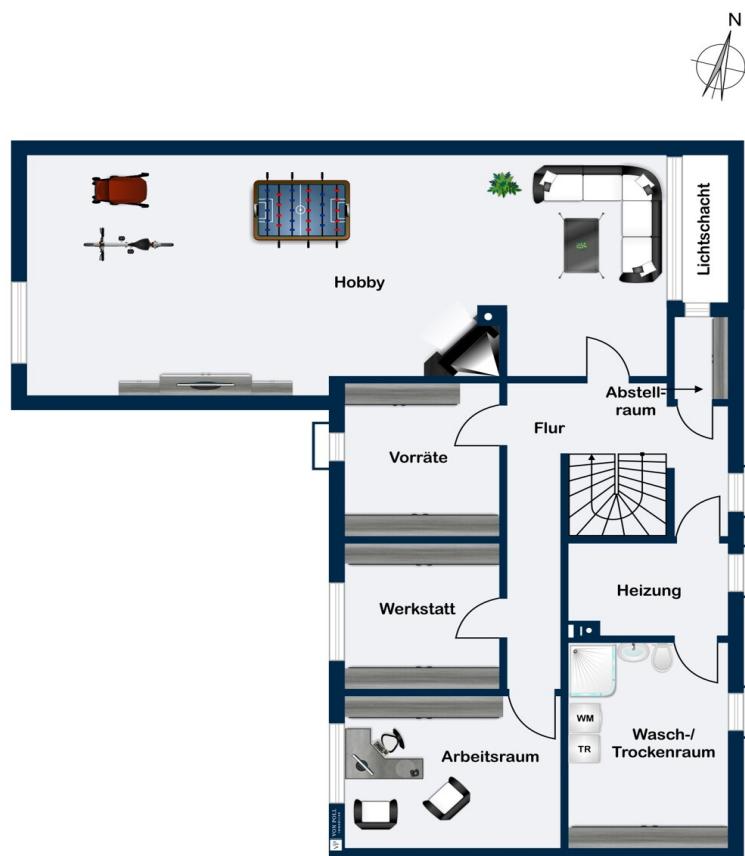


???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

??????



Erdgeschoss



## Untergeschoss

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ??? ????

Herzlich willkommen in diesem Eckbungalow mit über 290 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in ruhiger Lage von Ottobrunn!

Der im Jahr 1976 errichtete Bungalow befindet sich auf dem hintersten Grundstück einer gepflegten Bungalowreihe und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Mit nur einem direkt angrenzenden Nachbarn und der geschützten Ecklage genießen Sie hier ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss eröffnet sich Ihnen ein großzügiges Raumangebot mit viel Gestaltungsspielraum. Insgesamt stehen hier fünf Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Herzstück des Hauses ist der sehr große Wohn- und Essbereich mit angeschlossener, geräumiger Küche – ein zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Der Bungalow ist vollständig unterkellert und erweitert das Platzangebot deutlich. Das Untergeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlich geräumigen Hobbyraum sowie mehreren weiteren Kellerräumen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Freizeit, Handwerk, Stauraum oder Wellness.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich damit besonders an Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Die solide Bausubstanz, der durchdachte Grundriss sowie die großzügigen Flächen bilden hierfür eine hervorragende Grundlage.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Immobilie gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Ein Bungalow mit viel Platz, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ????????????? ??? ??????

- Ruhige Lage
- Bungalow mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- Letztes Haus in der Reihe
- Tiefgaragenstellplatz
- Sanierungsbedürftig
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss
- Großer Hobbyraum mit teilweise Tageslicht im Untergeschoss
- Kaminofen im Hobbyraum
- Raumhöhe im Untergeschoss ca. 2,27m
- Grundriss im Erdgeschoss leicht veränderbar
- Eingezäunter Garten mit Süd-Westausrichtung
- Gäste WC
- Solarpanele zur Warmwasserunterstützung vorhanden
- Sofort bezugsfertig

????????? ??????????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Ottobrunn, einer der beliebtesten Gemeinden im südöstlichen Umland von München. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Bungalowbebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Ebenso stehen Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung in Ottobrunn und den angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Buslinien verbinden den Standort mit den umliegenden S-Bahn-Stationen (S5) sowie mit den Nachbargemeinden und der Münchener Stadtgrenze. Mit dem Auto erreicht man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnen zügig die Münchener Innenstadt sowie das gesamte südliche und östliche Umland.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der näheren Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen für einen hohen Naherholungswert. Auch das angrenzende Perlacher Forstgebiet sowie weitere Erholungsräume im Münchener Süden und Südosten sind schnell erreichbar.

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 189.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26251002 - 85521 Ottobrunn

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

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

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München

Tel.: +49 89 - 55 27 848 0

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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