

Otto  
brunn

# Sonnendurchflutete Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit bester Infrastruktur

???????? ?????: 26236001



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

???? ?????: 1.340.000 EUR • ?????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????: 4 • ????? ??: 447 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

???????? ??????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ??????

|                       |                       |                  |                        |
|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 26236001              | ????? ???????    | 1.340.000 EUR          |
| ???????????           | ca. 140 m²            | ???????????      | Käuferprovision        |
| ?????? ???????        | ?????????????? ?????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????             | 4                     |                  | MwSt.) des             |
| ????????????? ???     | 3                     |                  | beurkundeten           |
| ???????????           |                       | ?????????        | Kaufpreises            |
| ???????????           | 3                     | ?????????        | ????????               |
| ????? ??????????????  | 2005                  | ???????????????? | ca. 110 m²             |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????           | ??????           |                        |
|                       |                       | ????????         | ?????????, WC          |
|                       |                       |                  | ?????????????, ??????, |
|                       |                       |                  | ??????,                |
|                       |                       |                  | ?????????????????      |
|                       |                       |                  | ?????????, ??????????  |

???????? ??????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

|                                                    |                       |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ???????                                                                       | 95.92 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 02.02.2036            | ?????????????<br>?????????????                                                |               |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | C             |
|                                                    |                       | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005          |

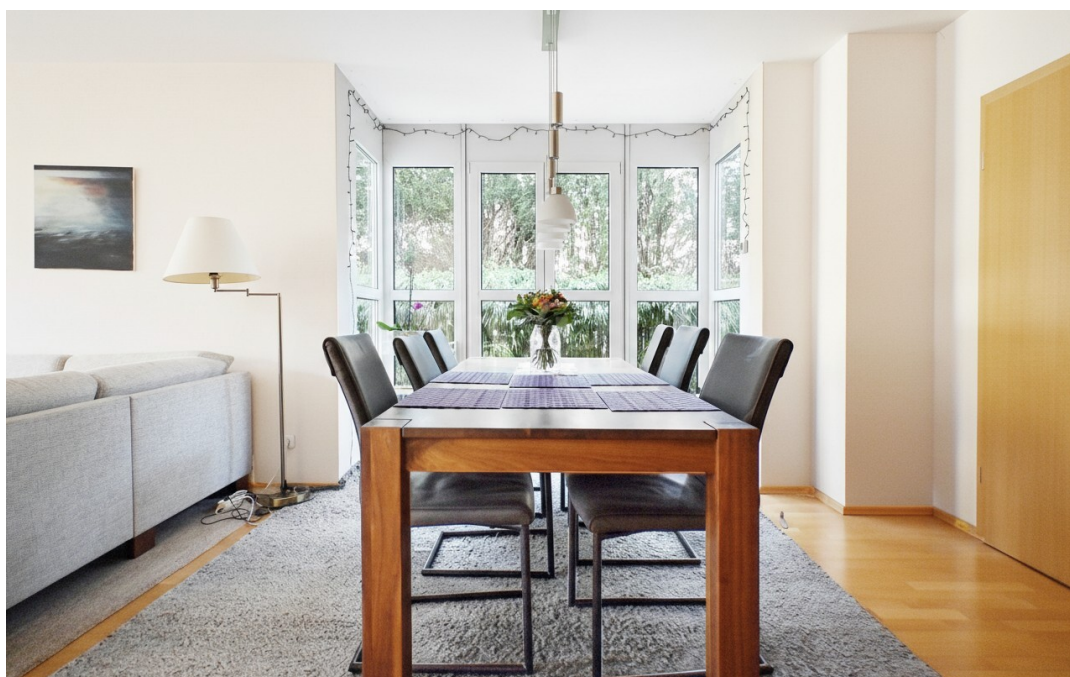
??????? ?????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ???????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

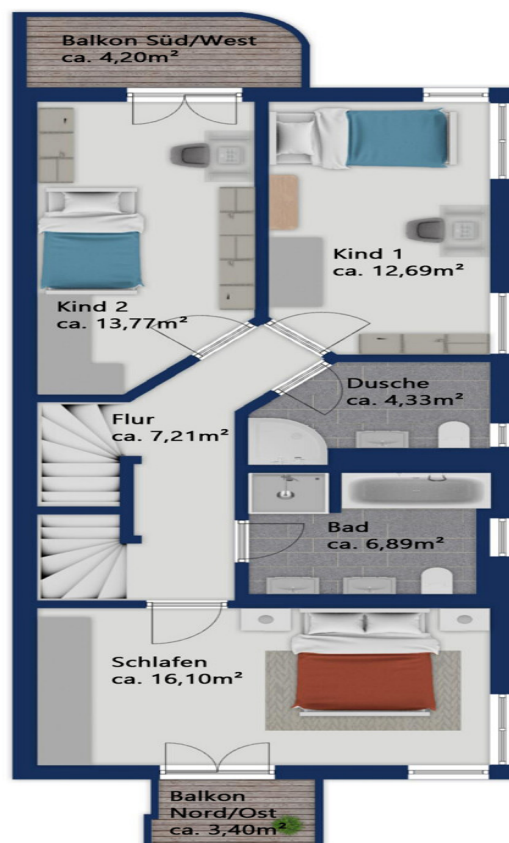
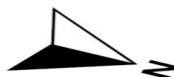
?? ????????

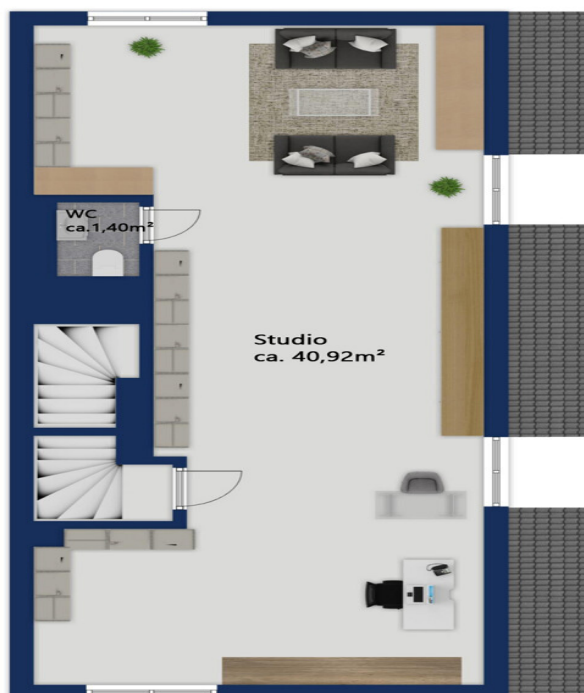


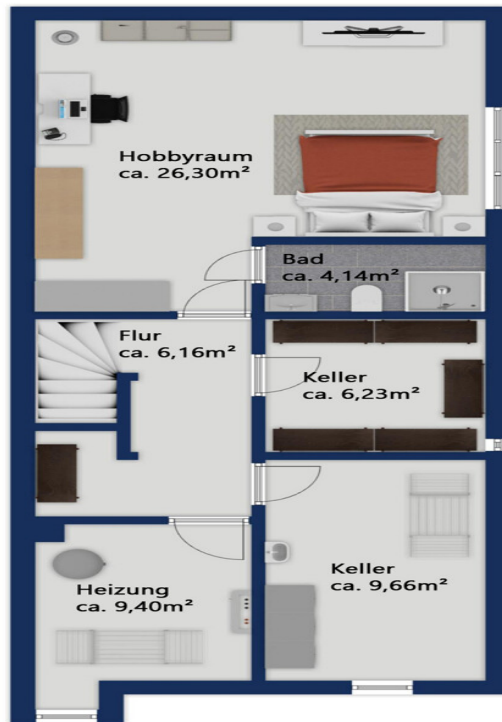
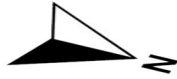
??????? ?????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

???????









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

??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

Diese sonnendurchflutete Doppelhaushälfte vereint komfortables Wohnen, exklusive Ausstattung und großzügige Freiräume zu einem wahren Wohntraum. Das helle und geräumige Wohn-Esszimmer mit verglastem Erker ist der Mittelpunkt des täglichen Lebens und bietet einen wunderbaren Blick in den Garten. Hier sorgt ein stilvoll gemauerter Kamin für eine warme, behagliche Atmosphäre, perfekt für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die sonnige Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden, entspannte Grillabende oder gemeinsame Mahlzeiten im Freien und öffnet sich direkt zum angrenzenden Garten. Dieser ist großzügig angelegt, liebevoll gepflegt und lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für Ordnung und bietet reichlich Platz für Gartengeräte und Zubehör.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, davon verfügen das Elternschlafzimmer und eines der Kinderzimmer über einen Balkon, der zusätzlichen Rückzugsraum schafft. Ergänzt wird dieses Geschoss durch zwei separate Bäder, die Komfort und Funktionalität ideal vereinen.

Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio mit eigenem WC, das sich perfekt als Atelier, Home-Office oder privater Rückzugsort nutzen lässt. Obwohl diese Fläche nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt, bietet sie viel zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großer, vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit eigenem Bad, perfekt für Fitness, Freizeit oder Gäste und ebenfalls nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. Ergänzend stehen praktische Nebenräume wie Keller, Waschküche und Heizungsraum zur Verfügung, die den Wohnkomfort abrunden und zusätzlichen Stauraum bieten.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Doppelgarage und zwei zusätzliche Stellplätze, die viel Platz für Fahrzeuge und Gäste schaffen.

Dieses Zuhause besticht durch ein helles Raumgefühl, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. In ruhiger Lage bei gleichzeitig perfekter Anbindung an Einkauf, Schulen und Verkehr bietet es Familien und Paaren eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Flexibilität und Lebensqualität.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wir freuen uns darauf Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause zu öffnen.

??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

- Hochwertige Doppelhaushälfte
- Echtholzparkett Buche in allen Wohnräumen
- Einbauküche mit Geräten
- Stilvoller, gemauerter Kamin mit großformatiger Glasscheibe
- Verglaster Erker im Essbereich
- Sonnige Terrasse
- Liebevoll angelegter, großzügiger Garten mit Gartenhaus
- Große Fensterfronten (französische Balkone) mit innenliegenden Sprossen im ganzen Haus
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Geschmackvolle Holztreppe über alle Geschosse
- Zwei separate Bäder im Obergeschoss, jeweils mit Handtuchwärmer
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss verfügen über einen Balkon
- Großzügiges Dachstudio mit zwei Gauben (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Separates WC im Dachstudio
- Hochwertiges Kirschholzparkett im Dachstudio
- Großer Hobbyraum mit eigenem Bad im UG (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Doppelgarage (hintereinander) mit elektr. Tor
- Zwei Außenstellplätze

??????? ?????????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

Mit ca. 22.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den größeren 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.

Die Bushaltestellen des MVV bieten 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.

Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. 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 Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase.

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.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.2.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ???????: 26236001 - 85521 Ottobrunn

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

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

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

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

---

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