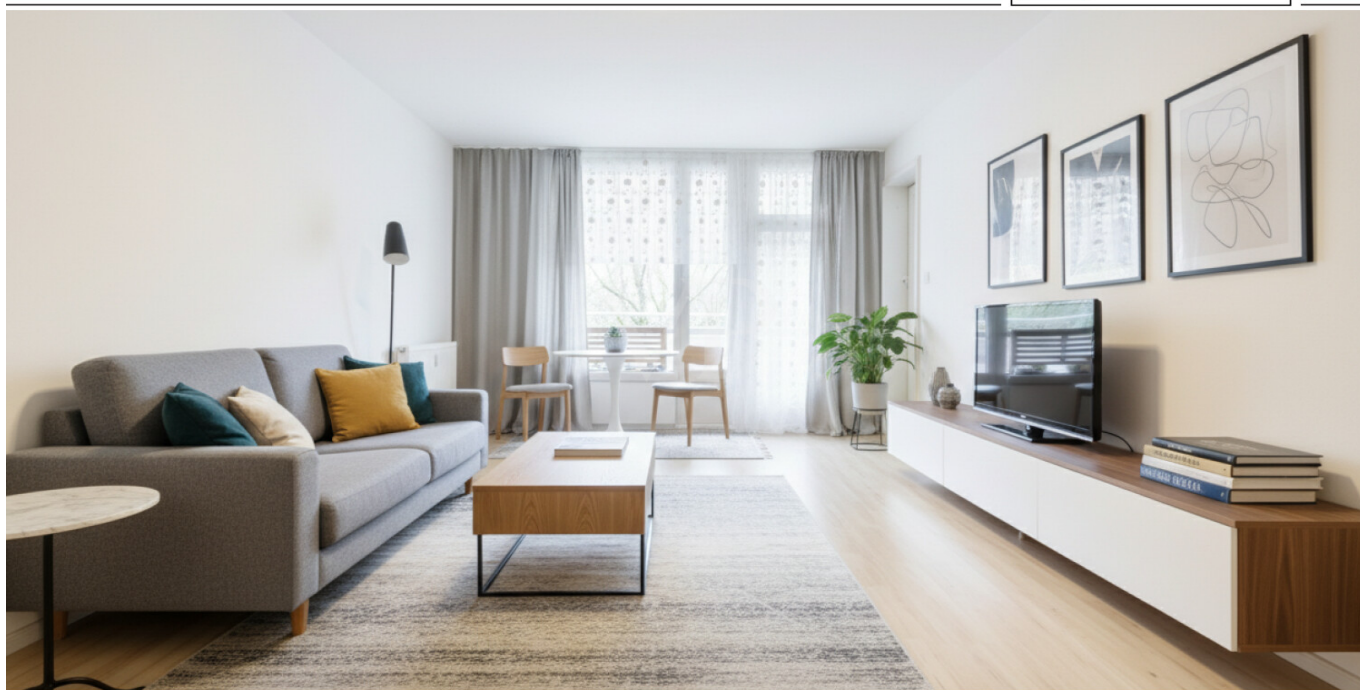


Ottobrunn

# Helle vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 26236012



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 60,6 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26236012	Τιμή αγοράς	339.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 60,6 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1973		
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.10.2028	Τελική κατανάλωση ενέργειας	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn, die durch ihr freundliches Ambiente überzeugt und zugleich eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger bietet: Die Wohnung ist derzeit vermietet (aktuelle Warmmiete: 1.170 €) und ermöglicht damit von Beginn an stabile Mieteinnahmen.

Bereits beim Betreten der Wohnanlage wird deutlich: Hier wird Wert auf Qualität und Pflege gelegt. Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem äußerst ordentlichen und ansprechenden Zustand, was ein rundum angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung selbst besticht durch einen praktischen und gut geschnittenen Grundriss, der die vorhandene Fläche optimal nutzt. Die Räume sind sinnvoll angeordnet und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die innovative Deckenheizung, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt, ganz ohne störende Heizkörper, was Ihnen maximale Freiheit bei der Einrichtung lässt.

Praktisch und durchdacht geht es auch bei den Nebenflächen weiter: Eine separate Abstellkammer bietet ausreichend Platz, beispielsweise für eine Waschmaschine oder Haushaltsutensilien.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Wohnanlage sind sehr gepflegt und unterstreichen den insgesamt positiven Eindruck dieser Immobilie.

Die aktuell laufende Sanierung der Tiefgarage ist ein weiterer Pluspunkt: Sie investieren hier in eine Immobilie mit Zukunft. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für das Jahr 2027 vorgesehen, wodurch langfristig der Wert und die Qualität der Anlage gesichert werden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und solider Substanz.

**Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Praktischer Grundriss
- Einbauküche mit Geräten
- Schöner Balkon nach Westen, mit Markise
- Praktische Abstellkammer, z.B. für Waschmaschine
- Geräumiges Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplatz inklusive
- Bereits laufende TG-Sanierung, voraussichtliche Fertigstellung im Jahr 2027
- Keine störenden Heizkörper durch praktische Deckenheizung
- Derzeit vermietet, WM 1.170€

**Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236012 - 85521 Ottobrunn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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