

Ottobrunn

Neubau: Gehobene DHH in Ottobrunn

????????? ??????????: 23391044_H4



www.von-poll.com

???? ??????: 1.340.000 EUR • ??????????: ca. 148 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 270 m²

??????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ??????

???????? ?????????	23391044_H4
???????????	ca. 148 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????

????? ???????	1.340.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????
????????????????????	ca. 0 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	LUFTWP	???????? ??????? ????????????	16.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.06.2033	???????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,22% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,22% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.03.2024

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
für Klima
GROW MY TREE

www.vp-finance.de

???????? ??: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

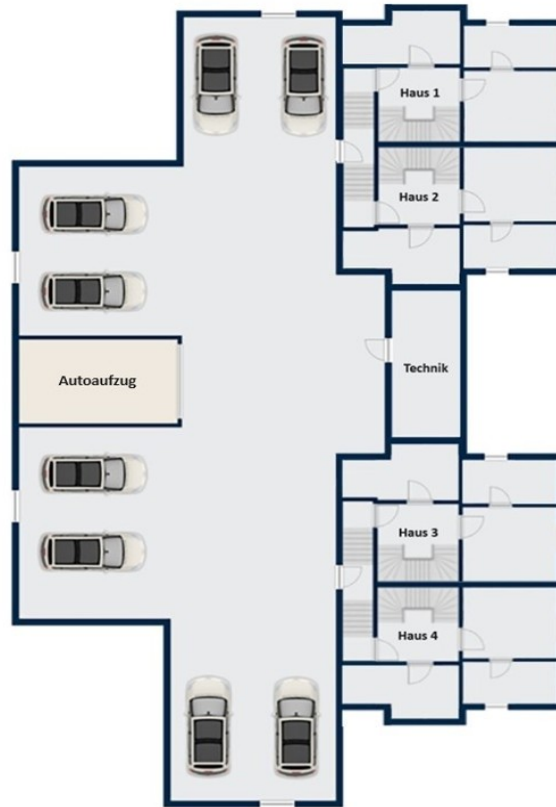
??????













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

??????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

In einer ruhigen Seitenstraße von Ottobrunn-Mitte befinden sich vier baugleiche und bezugsfreie Doppelhaushälften, die mit einer Grundstücksfläche von ca. 251 m² bis 277 m² und großzügigen ca. 148 m² Wohnfläche auf vier Etagen einen exklusiven Lebensraum schafft. Für Familien, Paare und standortbewusste Personen, die großen Wert auf Qualität und eine erstklassige Lage legen, ist diese Immobilie das perfekte Zuhause. Der geräumige Eingangsbereich bietet neben dem Gäste-WC genügend Platz für eine Garderobe. Im Erdgeschoss präsentieren sich zwei separate Räume – einen großen Essbereich mit Anschlüssen für eine Küche sowie ein helles Wohnzimmer. Die bodentiefen Fenster ermöglichen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem nach Süden ausgerichteten Garten, der bereits liebevoll angelegt wurde. Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit einem eigenen Balkon, der mit Holz aus Bangkirai besonders charmant gestaltet ist. Neben einem zweiten Schlafzimmer gibt es ein Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss sind zwei weitere Zimmer vorhanden, die flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar sind. Ein zweites Badezimmer mit Eckbadewanne und einer hochwertigen Ausstattung, vergleichbar mit der Ausstattung im Obergeschoss, bietet zusätzlichen Luxus. Die gesamten Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung ausgestattet, das nicht nur für ein ansprechendes Ambiente, sondern auch für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das vollständig ausgebaute Kellergeschoss, das Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Kellergeschoss ist sowohl durch einen separaten Eingang als auch durch das Treppenhaus zugänglich. Diese Doppelhaushälfte ist besonders durchdacht gestaltet und technologisch auf dem neuesten Stand. Die energieeffiziente Wärmepumpe sorgt für geringe Nebenkosten. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, die über einen Autoaufzug direkt aus dem Haus erreichbar sind und bereits eine Vorrichtung für eine E-Ladesäule bieten, runden das Angebot ab.

??????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

- * Ab sofort verfügbar
- * Vier Schlafzimmer
- * Zwei Badezimmer
- * Separates Gäste-WC
- * Eichen-Vollholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- * Fliesen im Gäste-WC und Badezimmer
- * Großzügiger Garten mit Südausrichtung
- * Balkon im Obergeschoss
- * Ausgebautes Dach- und Kellergeschoss
- * Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Fußbodenheizung (raumweise regulierbar)
- * Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- * Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen
- * Direkter Zugang von der Tiefgarage zum Haus
- * Moderner Autoaufzug
- * Zwei Tiefgaragenstellplätze pro Einheit
- * Vorbereitung E-Ladesäule

??????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

Ottobrunn liegt im südöstlichen Landkreis von München und gehört mit fast 21.000 Einwohnern zu einer der drei größten Gemeinden im Landkreis. Diese Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, einladende Restaurants und Cafés. Ein umfassendes Bildungsangebot beinhaltet zahlreiche Kindergärten sowie alle Stufen der Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Zudem stehen Ihnen einige Sporteinrichtungen zur Verfügung, um den Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden. Für Erholung und Spaß sorgt das Phönix-Erlebnisbad - Sauna und Wellness für die Großen und Spiel und Spaß für die Kleinen. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein.

ENTFERNUNGEN: - Bus (Linie 210, 221), Haltestelle "Hubertusstraße", ca. 1 Gehminute
- Bus (Linie 241), Haltestelle "Ottostraße", ca. 6 Gehminuten - Bus (Linie 229), Haltestelle "Ortsmitte", ca. 7 Gehminuten - A99/A8 ca. 5 Autominuten - Hauptbahnhof München, ca. 25 Autominuten - Flughafen München, ca. 35 Autominuten - Bäckerei Fiegert, ca. 1 Gehminute - Edeka, ca. 6 Gehminuten

??????? ?????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 23391044_H4 - 85521 Ottobrunn

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

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

Volker Stich

Ismaninger Straße 118 ?????? - Bogenhausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com