

Ottobrunn

Attraktive Kapitalanlage in Ottobrunn – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

VP azonosító: 26236010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Áttekintés

VP azonosító	26236010	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 58 m ²	Lakás	Emelet
Szobák	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1973		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)	Modernizálás / felújítás	2022
		Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 10 m ²
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	121.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Az elso benyomás

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn, die nicht nur durch ein freundliches Ambiente besticht, sondern auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit darstellt, denn sie ist komplett möbliert, bis 10/2026 vermietet (Warmmiete aktuell: 1.600€, Mieter könnte übernommen werden) und sorgt somit direkt für stabile Einnahmen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Der Eingangsbereich ist hell und bietet einen zusätzlichen Stauraum durch eine weitere Nische. Lichtdurchflutet präsentiert sich das Wohn-Esszimmer, das mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine komfortable Sitzecke überzeugt und direkten Zugang zum Balkon auf der Westseite bietet, ideal für entspannte Stunden bei Sonnenuntergang. Das Schlafzimmer besticht durch genügend Stellfläche für ein Doppelbett sowie Kleiderschränklösungen.

Das Bad ist hell gefliest, funktional gestaltet und verfügt über Badewanne inklusive Glas-Duschabtrennung, Waschbecken und WC; ideal für den täglichen Komfort.

Die vorhandene Einbauküche mit Fenster ist durchdacht eingerichtet und überzeugt mit einem Vollwaschautomaten der Marke Bosch und einem Bauknecht Einbauherd. Ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 25.000€ ermöglicht bequemes sowie sicheres Parken. Das 10m² große Speicherabteil schafft wertvollen Stauraum.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Ottobrunns persönlich zu zeigen, und stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Részletes felszereltség

- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnung komplett modernisiert
- Derzeit vermietet, Warmmiete: 1.600€
- Einbauküche aus 2012, mit Waschmaschinenanschluss
- Vollwaschautomat Bosch + Einbauherd Bauknecht
- Alle vorh. Möbel können übernommen werden
- Balkon auf der Westseite
- TG-Stellplatz zzgl. 25.000€
- Geräumiges Speicherabteil (ca. 10m²)
- Gepflegte Gemeinschaftsräume im Untergeschoss
- Derzeit möbliert vermietet (Vertrag läuft bis 10/2026)
- Mieter könnte übernommen werden

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com