Ottobrunn

Lichtdurchflutete, gepflegte Doppelhaushälfte mit viel Platz für Hobbies in Bestlage Ottobrunn

VP azonosító: 24236005

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 140 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 350 m^2

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Áttekintés

VP azonosító	24236005
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2007
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs, 45000 EUR (Eladó)

Vételár	1.295.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.05.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	67.92 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

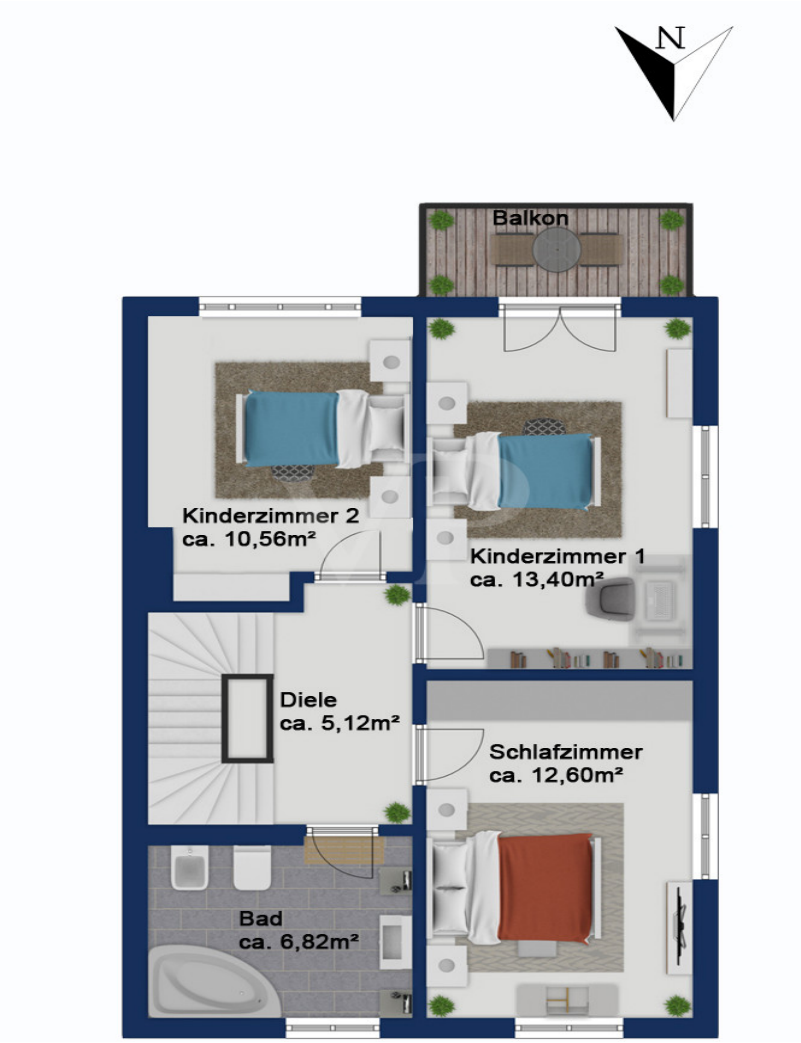
Az ingatlan

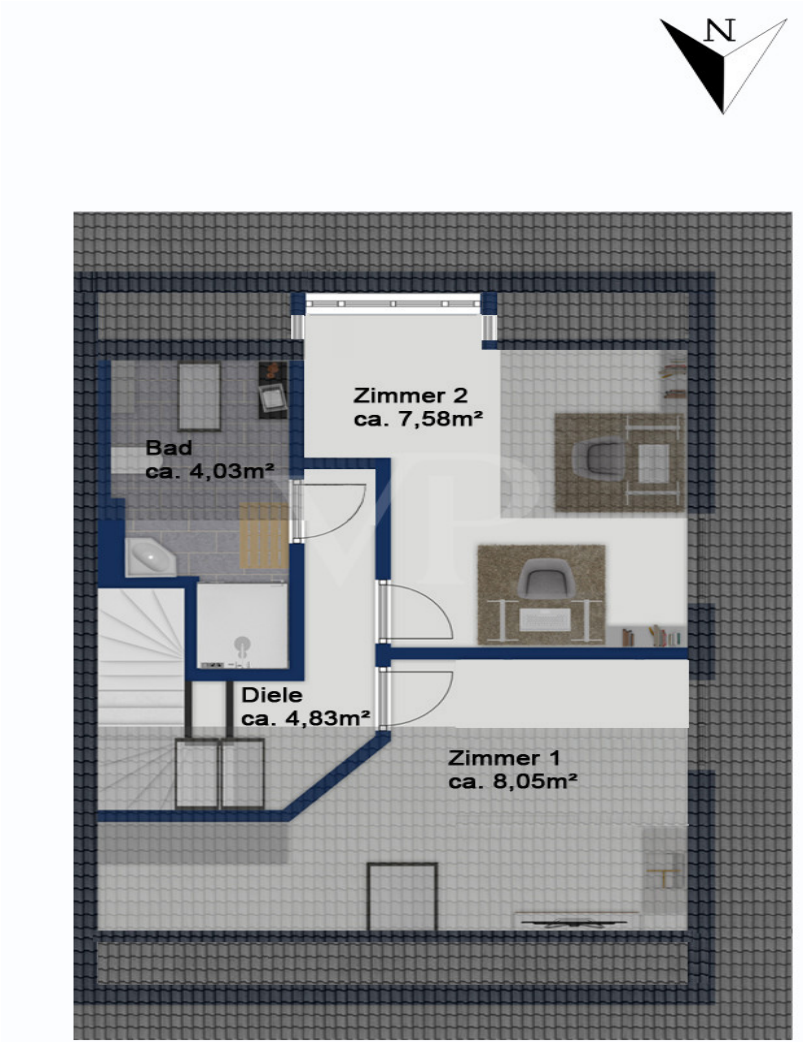
VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

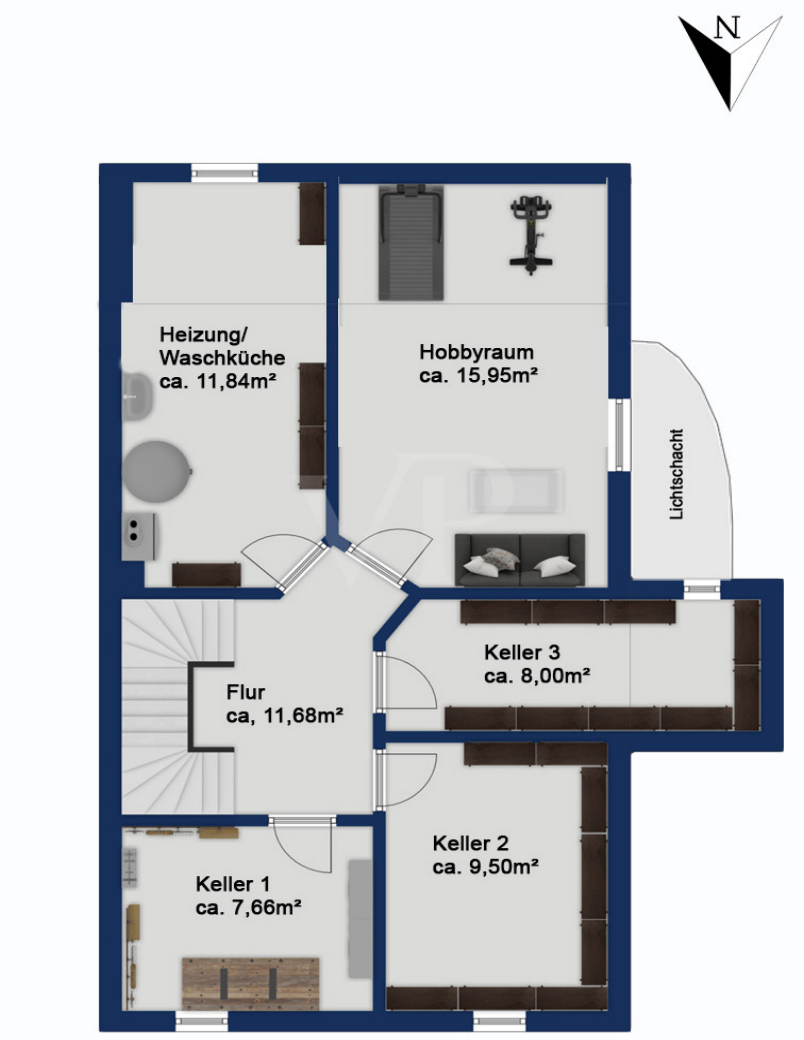
Az ingatlan

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Alaprajzok


N
Balkon
Kinderzimmer 2
ca. 10,56m²
Kinderzimmer 1
ca. 13,40m²
Diele
ca. 5,12m²
Schlafzimmer
ca. 12,60m²
Bad
ca. 6,82m²


N
Zimmer 2
ca. 7,58m²
Bad
ca. 4,03m²
Diele
ca. 4,83m²
Zimmer 1
ca. 8,05m²



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

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Az els? benyomás

Sie suchen ein Haus zum Leben und Entspannen, fernab von Hektik und Großstadtstress und doch in unmittelbarer Nähe? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese schöne Doppelhaushälfte ist in einer ruhigen Seitenstraße von Ottobrunn gelegen. Klare Linien, eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung und eine sehr gepflegte Innenausstattung zeichnen diese individuell geplante, moderne Doppelhaushälfte aus. So entstehen stimmige Räumlichkeiten, die hohen Ansprüchen an Stil, Komfort und Funktionalität gerecht werden. Mit einem großzügigen Grundriss, sechs hellen und gepflegten Zimmern, einer gehobenen Ausstattung und einem pflegeleichten Garten mit Terrasse und Gartenhaus bietet diese attraktive Immobilie anspruchsvollen Familien und Paaren einen angenehmen Wohnkomfort. Für einen entspannten Empfang Ihrer Gäste sorgt der einladende Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Wohnzimmer und in die Küche, die durch eine platzsparende Schiebetür vom Essbereich getrennt ist. Das gemütliche Wohn-/Esszimmer erlaubt schon beim Betreten einen breiten Blick auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die bodentiefen Fenster und der Erker sorgen hier für eine Wohlfühlatmosphäre. Eine besondere Privatsphäre genießen Sie durch die schöne Bepflanzung und die Anordnung der Doppelgarage. Die Raumaufteilung im Ober- und Dachgeschoss lässt keine Wünsche offen. Höchste Funktionalität und geschmackvolle Zeitlosigkeit stehen auch hier im Vordergrund. Kinder und Eltern können gemeinsam auf einer Etage oder getrennt im Ober- und Dachgeschoss wohnen und schlafen. Für jede Lebensphase die richtige Lösung! Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Zimmer mit hochwertigem Eichenparkett. Ein Kinderzimmer führt auf den modern gestalteten Südbalkon. Im Schlafzimmer sorgt eine eingebaute Lüftungsanlage für ein angenehmes Raum- und Schlafklima. Auf dieser Etage befindet sich auch das Hauptbad mit einer formschönen Eckbadewanne, Waschtisch, WC, Bidet und Fenster. Das ausgebaute Dachgeschoss des Hauses ist durch das große Giebelfenster taghell, ein optimales Refugium, in dem die Kinder ungestört spielen können. Aufgrund des bereits vorhandenen Bades ließe sich hier auch wunderbar ein Gästezimmer einrichten. Das Kellergeschoss bietet alle notwendigen Räume wie Waschküche, Heizungsraum, Abstellraum und "on top" einen gepflegten, sehr geräumigen und hellen Hobbyraum mit extra breiter Eingangstür. Eine große Doppelgarage mit über 2,40 m Einfahrtshöhe und bis zu 7,00 m Innenlänge sowie zwei Außenstellplätze bieten viel Platz für einen großen Fuhrpark wie Kleinbus, Wohnwagen, Fahrräder, Motorräder etc. und runden das Bild dieser empfehlenswerten Immobilie ab! Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause in Ottobrunn – Rufen Sie uns an!

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Részletes felszereltség

- Außenwände und tragende Innenwände aus hochwertigem Ziegelmauerwerk
- weiße Doppelflügel-Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung mit Isolierverglasung
- Terrassen- und Balkontüren mit Einbruchsicherung
- größtenteils elektrische Rollläden (in Bad und Schlafzimmer vorbereitet)
- hochwertiges Eiche-Echtholzparkett in den Schlafräumen im Obergeschoss
- ältere Einbauküche mit vorh. Geräten wird kostenfrei überlassen
- praktische Schiebetür zwischen Wohn-/Esszimmer und Küche
- Küchenwand kann bei Bedarf zum Wohn-/Esszimmer zurück gebaut werden
- Garderoben-Einbauschrank im Flur mit Beleuchtung
- überdachter Freisitz mit anschließendem Gartenhaus
- zwei Kaminzüge
- heller Hobbyraum mit breiter Tür im Untergeschoss
- Untergeschossgrundriss größer als Erdgeschoss, da Terrassen unterkellert
- große Doppelgarage mit Einfahrtshöhe von über 2,40m
- Abstellmöglichkeit für Boot/Wohnwagen durch einseitige Garagenlänge von 7,00m
- zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- Balkonkraftwerk 600 W
- Brennwert-Gasheizung mit Solar-Wasserspeicher
- Solarthermieleitungen zum Dach vorbereitet
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher im Schlafzimmer OG
- Astra-Satellitenschüssel
- mehrere Netzwerkleitungen UG bis DG verlegt
- Internet bis 1000 Mbit/s möglich
- optimale Anbindung an den ÖPNV

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Minden a helyszínr?l

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten 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. Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus, bzw. lehnen diese Orte ihr Wachstum an Ottobrunns Grenze an. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird. Ottobrunn selbst erfreut sich größter Beliebtheit. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale dieser Gemeinde. Der Ortskern von Ottobrunn bietet im Wohnviertel zwischen Putzbrunner-, Otto- und Rosenheimer Landstraße seinen Bewohnern sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Einladende Restaurants und Cafés runden das Angebot ab. 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 Kindergärten, alle Grund- und weiterführenden Schultypen und viele Sportstätten runden das Angebot ab. Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spazierengehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren. Optimale und zeitsparende Anbindungen an das gesamte öffentliche Nah- und Fernverkehrs- und Straßennetz sind durch die Nähe zur Landeshauptstadt München für Ottobrunner selbstverständlich: Die Bushaltestelle des MVV bietet 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. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

VP azonosító: 24236005 - 85521 Ottobrunn

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 67.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24236005 - 85521 Ottobrunn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com