

Ottobrunn

# Tágas, világos ikerház hangulatos kerttel

VP azonosító: 25236034

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

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159,47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 340 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

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

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25236034                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 159,47 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1962                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs                |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 949.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.09.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 175.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1962                       |



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan





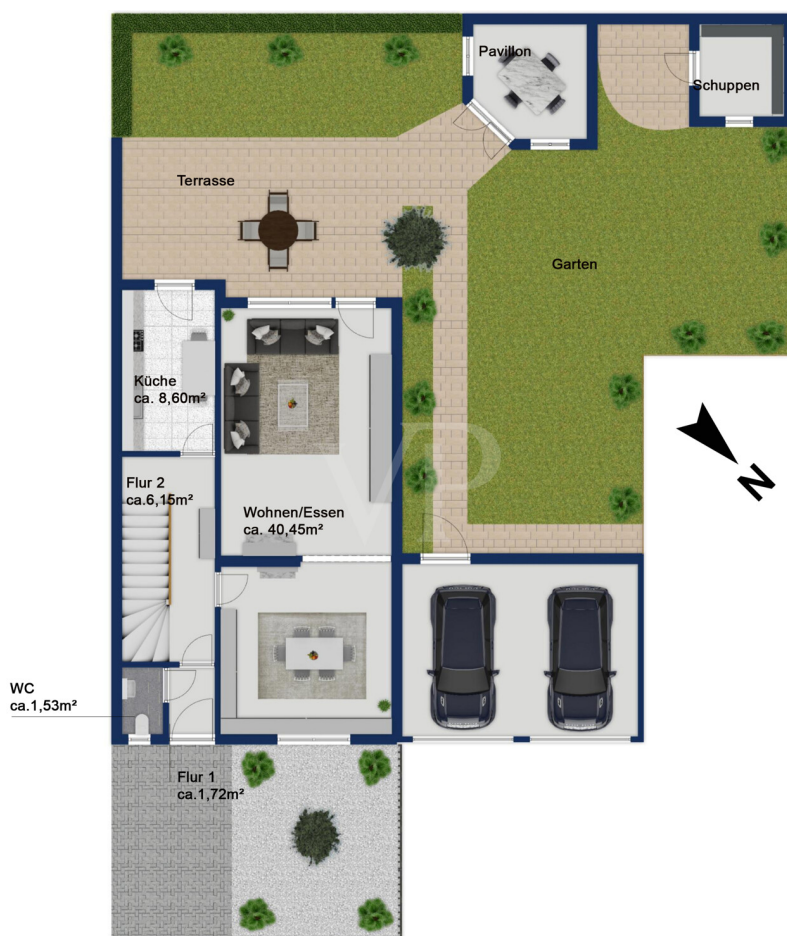
VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az ingatlan

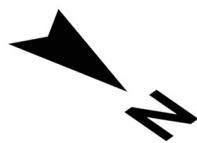


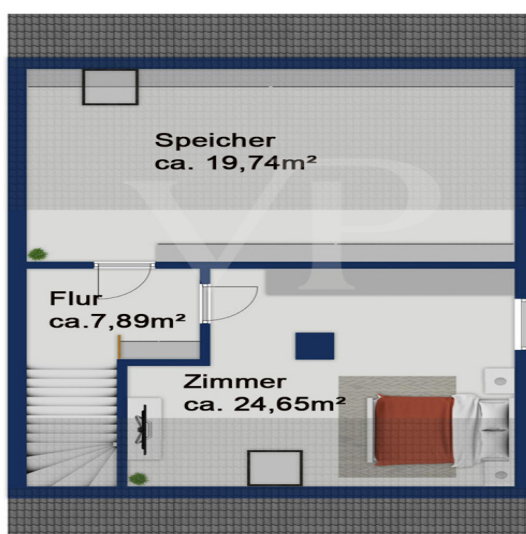
VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Alaprajzok

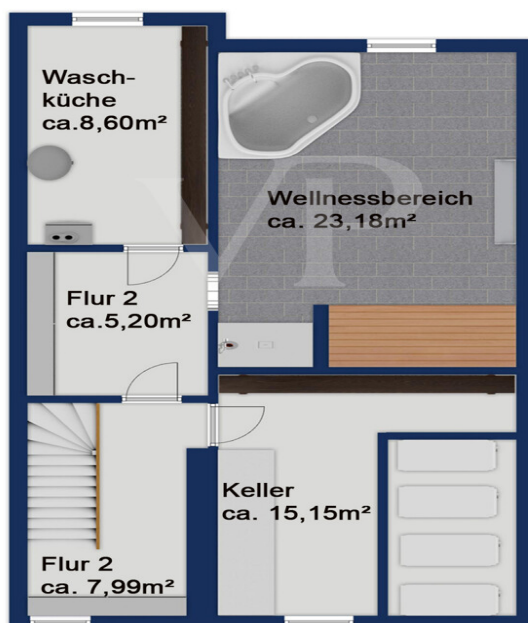












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy stílusos ikerházban, amely átgondolt részleteivel, jól megtervezett elrendezésével és egyedi életélményével nyugodt le. A földszinten egy világos nappali és étkező található, nagy ablakokkal, amelyek a környező zöldre néznek, így ez az otthon szíve, tökéletes hely a fozáshez, játékhoz, nevetéshez és közös pihenéshez. Az elegáns kandalló melegséget biztosít, míg a közvetlen kerti kijárat napsütötte terasszal, pavilonnal és praktikus kerti fészerrel csábít a szabadban való kikapcsolódásra. A földszintet egy beépített konyha teszi teljessé. Az emeleten egy tágas hálószoba található saját erkéllyel, valamint két további szoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Az egyik szobában egy további kandalló található a hangulatos estékhez. A központi elhelyezkedésű családi fürdőszoba kényelmesen kialakított és tágas zuhanyzóval felszerelt. A tetotér egy további szobát kínál bájos, ferde tetó alatt, amely a rengeteg természetes fénynek köszönhetően pihenőhelyként, vendégszobaként vagy kreatív hobbi részlegként is használható. Egy praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít ezen a szinten. Az alagsorban egy különleges élmény vár: egy kicsi, de elegáns wellness-részleg szaunával, zuhanyzóval és pezsgőfürdővel, amely otthonát személyes kikapcsolódási oázissá varázsolja. A kertbe közvetlen bekötő garázs teszi teljessé a kínálatot, további kényelmet biztosítva. Ez az ikerház sokkal több, mint egy otthon – egy olyan hely, ahol virágzik a családi élet, gyökereket vernek az álmok és tartós emlékek születnek.



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Részletes felszereltség

- Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Zeitlose Bodenfliesen in Wohn-und Esszimmer sowie in der Küche und im Treppenhaus
- Stäbchenparkett in allen Schlafzimmern
- Einbauküche (incl. Geräte) mit Zugang zur Terrasse
- Gemütliche Kaminecke im Wohnzimmer
- Geschmackvoller Kachelofen aus dem Jahr 2009
- Große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Holzfenster mit Doppelverglasung aus 1995
- Großzügiger Balkon am Elternschlafzimmer
- Bad mit großer Dusche (sanitert ca. im Jahr 2000)
- Gäste-WC aus dem Jahr 2013
- Extra Kamin im Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Großer Garten mit Zugang von der Garage
- Gartenpavillon sowie extra Geräteschuppen
- Doppelgaragenstellplatz
- Elektrisches Garagentor

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Minden a helyszínról

Mit rund 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden des Landkreises München und steht seit Jahren für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die angebotene Doppelhaushälfte profitiert von einer Lage, die urbanen Komfort mit ruhiger Wohnatmosphäre vereint. Eingebettet in ein familienfreundliches Wohngebiet mit viel Grün und gepflegten Gärten bietet das Umfeld alles, was man sich für ein harmonisches Zuhause wünscht.

Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München–Salzburg (A8) und der A99 garantiert eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten) als auch der reizvollen Naherholungsgebiete im Umland und den Alpen. Bushaltestellen des MVV in der Nähe verbinden direkt mit der S-Bahn-Linie S7 sowie der U-Bahn-Station Neuperlach-Süd.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung, sodass Kinder sicher und schnell ihre Bildungseinrichtungen erreichen. Die ausgezeichnete Infrastruktur im Ortskern, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten aller Fachrichtungen, Apotheken und Banken, lässt keine Wünsche offen.

Für Freizeit und Erholung bietet Ottobrunn gleich mehrere Highlights: Das Phönix-Erlebnisbad mit großzügiger Saunawelt sorgt für Entspannung und Badespaß zu jeder Jahreszeit. Der angrenzende Landschaftspark, entstanden aus dem ehemaligen Flugplatz, lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Radtouren ein.

Nicht zuletzt ist die Nähe zu den bayerischen Seen, wie beispielsweise dem Schliersee, Tegernsee und Chiemsee, sowie zu den Alpen ein unschätzbarer Vorteil für Natur- und Sportliebhaber. All dies macht die Lage dieser Doppelhaushälfte zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und alle, die Ruhe, Sicherheit und exzellente Anbindung in einer der gefragtesten Regionen im Münchner Süden schätzen.

VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 175.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 25236034 - 85521 Ottobrunn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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