

Ottobrunn

# Ein Haus voller Möglichkeiten – Renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus in Ottobrunn

*Codice oggetto: 26236002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26236002
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	186.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

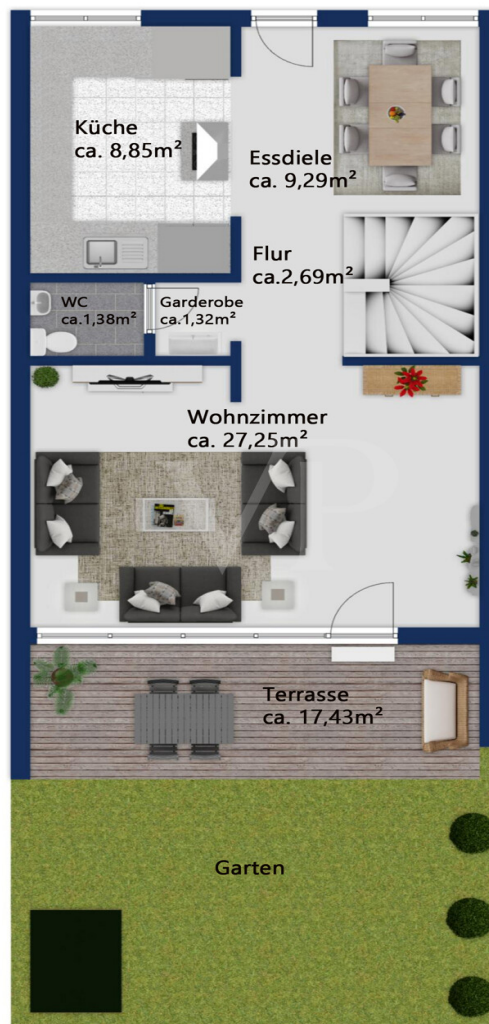
## La proprietà

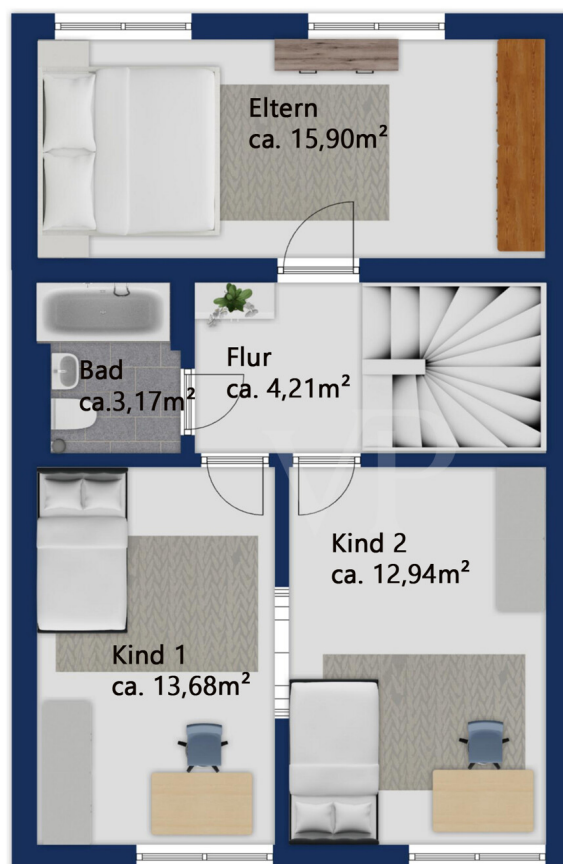




Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Una prima impressione

Entdecken Sie ein Reihemittelhaus aus dem Jahr 1969, das mit Charakter, Substanz und spannenden Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Die Immobilie präsentiert sich sanierungsbedürftig und genau das macht sie so attraktiv für alle, die nicht von der Stange wohnen möchten, sondern ein Zuhause nach eigenen Ideen und individuellen Vorstellungen gestalten wollen.

Die Raumaufteilung ist klassisch und familienfreundlich. Der Wohnbereich führt direkt auf die Terrasse und in den kleinen, gepflegten Garten. Trotz seiner überschaubaren Größe bietet dieser ausreichend Raum für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder einen kleinen grünen Rückzugsort mitten im Alltag. Ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich sinnvoll und bietet Platz für Gartengeräte, Möbel oder Hobbyutensilien.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist die moderne Küche, die mit zeitgemäßen Geräten, incl. einer großzügigen Kühl- und Gefrierkombination, ausgestattet ist. Hier treffen Funktionalität und Komfort aufeinander und machen die Küche zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das ausgebautе Dachgeschoss beherbergt ein helles Studio mit eigenem Bad und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Keller überrascht das Haus mit einem besonderen Pluspunkt: einer eigenen Sauna. Diese lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein und schafft eine private Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden, ein echtes Highlight, das den Wohnwert zusätzlich steigert. Neben der Sauna stehen im Untergeschoss ein geräumiger Hobbyraum und weitere Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 1991. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und sorgt für komfortables Parken.

Die Lage dieses Reihemittelhauses in Ottobrunn überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur. Nahversorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung vorhanden, was den Alltag erleichtert und kurze Wege garantiert.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den

Möglichkeiten dieser Immobilie.



Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Dettagli dei servizi

- Sanierungsbedürftiges Reihemittelhaus aus dem Jahr 1969
- Einfache Holzfenster
- Bäder aus dem Jahr 1969
- Holztreppe
- Moderne Küche mit großer Kühl-/Gefrierkombination
- Kleines Gartenhaus für Gartengeräte
- Terrasse nach Süden
- Sauna im Keller
- Geräumiger Hobbyraum
- Garage an der Pommernstraße

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Tutto sulla posizione

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.

Die Bushaltestellen des MVV bieten 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.

Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird.

Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. 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 Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase.

Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren.

Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 186.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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.



Codice oggetto: 26236002 - 85521 Ottobrunn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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