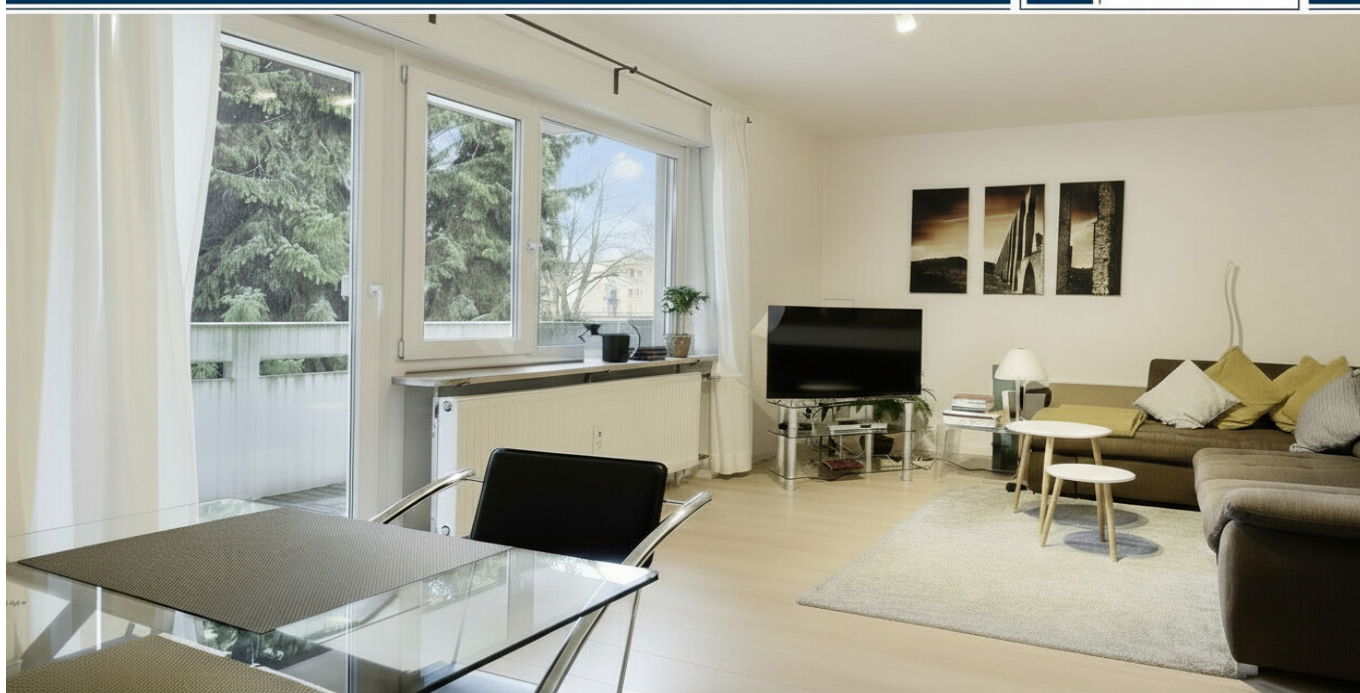


Ottobrunn

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

Número da propriedade: 26236010



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Numa vista geral

Número da propriedade	26236010	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 58 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1973	Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 10 m ²
		Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	121.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	24.06.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottoberunn

O imóvel



Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

O imóvel



Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

O imóvel



Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

O imóvel



Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

O imóvel



Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Uma primeira impressão

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 Kleiderschranklösungen.

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.

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26236010 - 85521 Ottobrunn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com