

Ottobrunn

# Attraktive Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage in Ottobrunn

*Número da propriedade: 26236029*



**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 60,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26236029 - 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: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26236029                                                    |
| Área                   | ca. 60,6 m <sup>2</sup>                                     |
| Piso                   | 1                                                           |
| Quartos                | 2                                                           |
| Quartos                | 1                                                           |
| Casas de banho         | 1                                                           |
| Ano de construção      | 1973                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 279.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## Dados energéticos

| Fonte de Energia                  | Gás                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certificado Energético válido até | 23.10.2028                                  |
| Aquecimento                       | Unidade combinada de aquecimento e potência |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 173.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | F                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                              |

Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236029 - 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: 26236029 - 85521 Ottobrunn**

## Uma primeira impressão

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn ist aktuell vermietet und bietet damit eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 875 €, hinzu kommen 264 € Nebenkosten.

Schon beim Betreten der Wohnanlage fällt der gepflegte und angenehme Gesamteindruck auf. Die gemeinschaftlichen Bereiche präsentieren sich ordentlich und einladend und vermitteln das Gefühl, dass hier großer Wert auf den Erhalt und die Qualität der Immobilie gelegt wird.

Auch die Wohnung selbst überzeugt mit einer freundlichen Atmosphäre und einem gelungenen Grundriss. Die vorhandene Fläche ist sinnvoll aufgeteilt, sodass die einzelnen Räume angenehm proportioniert wirken und sich vielseitig nutzen und gestalten lassen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Deckenheizung. Sie sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärme im Raum und bietet gleichzeitig einen praktischen Vorteil bei der Einrichtung: Da keine klassischen Heizkörper benötigt werden, können die Wandflächen flexibel genutzt werden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung. Sie bietet praktischen Stauraum für Haushaltsutensilien und eignet sich beispielsweise auch zur Unterbringung einer Waschmaschine.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Platzangebot und schafft weitere wertvolle Abstellmöglichkeiten.

Auch mit Blick auf die Zukunft wird in die Wohnanlage investiert: Die Tiefgarage befindet sich derzeit in Sanierung, deren Fertigstellung für das Jahr 2027 vorgesehen ist. Die laufenden Maßnahmen unterstreichen den nachhaltigen Erhalt und die kontinuierliche Pflege der gesamten Anlage.

Insgesamt verbindet diese Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit einem durchdachten Grundriss, praktischen Ausstattungsdetails und einer bereits bestehenden Vermietung. Eine interessante Immobilie für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Wohnanlage und eine solide Investition in Ottobrunn legen.



**Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn**

## **Detalhes do equipamento**

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Praktischer Grundriss
- Einbauküche mit Geräten
- Schöner Balkon nach Westen, mit Markise
- Praktische Abstellkammer, z.B. für Waschmaschine
- Geräumiges Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplatz zzgl. 20.000 €
- Bereits laufende TG-Sanierung, voraussichtliche Fertigstellung im Jahr 2027
- Keine störenden Heizkörper durch praktische Deckenheizung
- Derzeit vermietet, aktuelle Kaltmiete 875 € zzgl. 264 € Nebenkosten
- Monatliche, auf den Mieter umlagefähige Kosten: ca. 264 €
- Monatliche, nicht umlagefähige Kosten: ca. 160 €

**Número da propriedade: 26236029 - 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: 26236029 - 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 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.

**Número da propriedade: 26236029 - 85521 Ottobrunn**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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