

Ottobrunn

# Doppelhaushälfte mit Wohlgefühlcharakter und ruhiger Lage in Ottobrunn

Objektnummer: 25236025



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25236025	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 153,23 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1962		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.09.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	175.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie

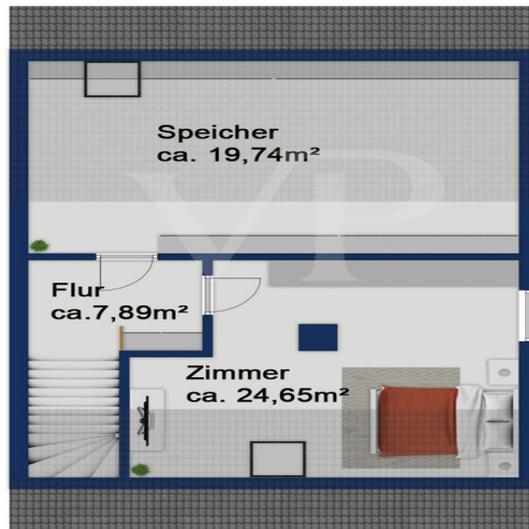


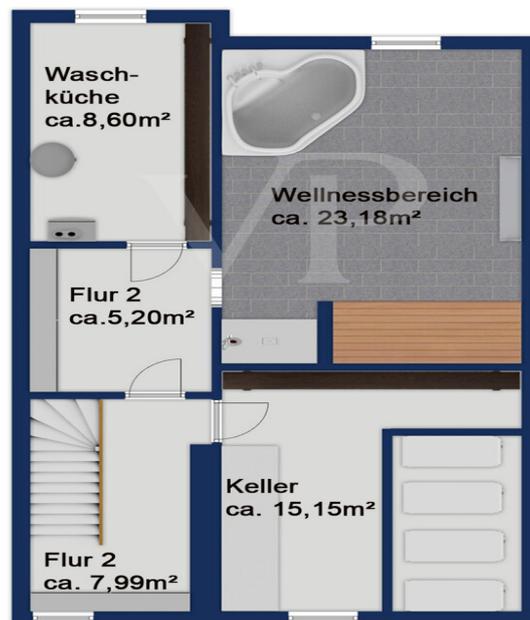
Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Eine Doppelhaushälfte, die mit liebevollen Details, einer großzügigen Raumaufteilung und einem ganz besonderen Wohngefühl begeistert.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die den Blick ins Grüne freigeben. In diesem zentralen Herzstück des Hauses wird gespielt, gelacht, gegessen und entspannt. Der stilvolle Kamin im Wohnzimmer sorgt dabei für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg in den herrlichen Garten mit sonniger Terrasse, Pavillon und extra Geräteschuppen. Hier können Sie laue Sommerabende genießen oder mit Freunden den Grill anwerfen. Eine gepflegte Einbauküche rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon, sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder,-Arbeits -oder Gästezimmer nutzen lassen. In einem dieser Zimmer sorgt ein zusätzlicher Kamin für Behaglichkeit. Auch ein komfortables Familienbad mit großer Dusche ist auf dieser Etage zentral gelegen.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem weiteren Zimmer, das durch charmante Dachschrägen und Tageslicht eine ganz eigene Wohlfühloase bildet. Ob als Rückzugsraum, Gästezimmer oder kreativer Hobbybereich – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Speicher, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Highlight verbirgt sich im Kellergeschoss: Ein kleiner aber feiner Spa-Bereich mit Sauna, Dusche und Badewanne mit Whirlpoolfunktion. Hier verwandeln Sie Ihr Zuhause in Ihre persönliche Wellnessoase, ideal für Entspannung und Erholung nach einem langen Tag.

Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sorgt für zusätzlichen Komfort und macht dieses attraktive Gesamtpaket komplett.

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur vier Wände, sie ist ein Ort, an dem Familienleben gedeiht, Träume wachsen und Erinnerungen entstehen.

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- 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 (saniert 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

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

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 unschätzbare 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.

**Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn**

## Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25236025 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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