

Ottobrunn

Bezugsfrei ab Nov. 2026: Renovierte, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26236022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26236022 - 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: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26236022
Wohnfläche	ca. 58 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



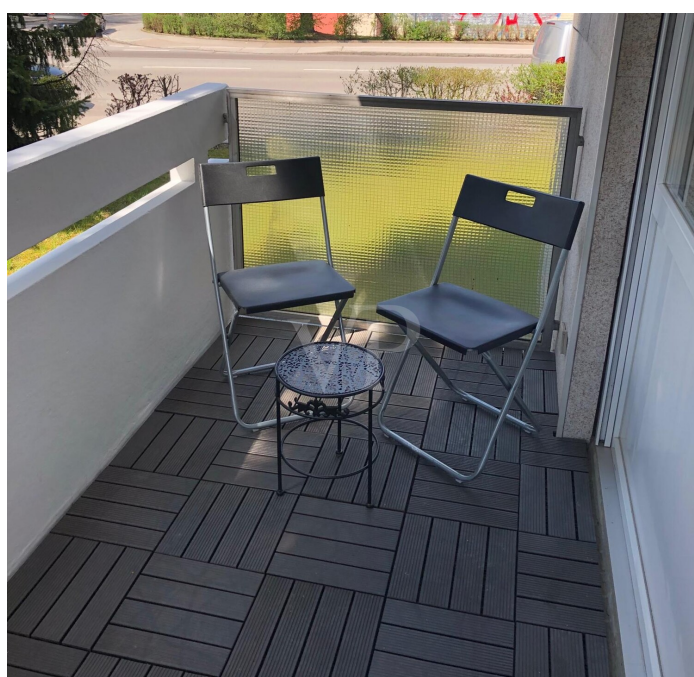
Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236022 - 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: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

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 Kleiderschränklösungen.

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.

Die Wohnung ist möbliert vermietet mit Zeitmietvertrag bis Ende Oktober 2026.

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.

Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnung komplett modernisiert
- Einbauküche aus 2012, mit Waschmaschinenanschluss
- Vollwaschautomat Bosch + Einbauherd Bauknecht
- Alle vorh. Möbel können übernommen werden
- Balkon auf der Westseite
- TG-Stellplatz Nr. 38 zzgl. 25.000€
- Geräumiges Speicherabteil (ca. 10m²)
- Gepflegte Gemeinschaftsräume im Untergeschoss
- Möbliert vermietet mit Zeitmietvertrag bis Ende Oktober 2026

Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26236022 - 85521 Ottobrunn

Weitere Informationen

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: 26236022 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com