

Ottobrunn

Helle vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26236012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,6 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26236012
Wohnfläche	ca. 60,6 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	23.10.2028	Endenergieverbrauch	173.00 kWh/m²a
Befeuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236012 - 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: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in Ottobrunn, die durch ihr freundliches Ambiente überzeugt und zugleich eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger bietet: Die Wohnung ist derzeit vermietet (aktuelle Kaltmiete: 874,66 € zzgl. 275 € Nebenkosten) und ermöglicht damit von Beginn an stabile Mieteinnahmen.

Bereits beim Betreten der Wohnanlage wird deutlich: Hier wird Wert auf Qualität und Pflege gelegt. Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem äußerst ordentlichen und ansprechenden Zustand, was ein rundum angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung selbst besticht durch einen praktischen und gut geschnittenen Grundriss, der die vorhandene Fläche optimal nutzt. Die Räume sind sinnvoll angeordnet und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die innovative Deckenheizung, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt, ganz ohne störende Heizkörper, was Ihnen maximale Freiheit bei der Einrichtung lässt.

Praktisch und durchdacht geht es auch bei den Nebenflächen weiter: Eine separate Abstellkammer bietet ausreichend Platz, beispielsweise für eine Waschmaschine oder Haushaltsutensilien.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Wohnanlage sind sehr gepflegt und unterstreichen den insgesamt positiven Eindruck dieser Immobilie.

Die aktuell laufende Sanierung der Tiefgarage ist ein weiterer Pluspunkt: Sie investieren hier in eine Immobilie mit Zukunft. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für das Jahr 2027 vorgesehen, wodurch langfristig der Wert und die Qualität der Anlage gesichert werden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und solider Substanz.

Objektnummer: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- 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 874,66 € zzgl. 275 € Nebenkosten
- Monatliche, auf den Mieter umlagefähige Kosten: ca. 242 €
- Monatliche, nicht umlagefähige Kosten: ca. 157 €

Objektnummer: 26236012 - 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: 26236012 - 85521 Ottobrunn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26236012 - 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