

Ottobrunn

Elegante, lichtverwöhnte Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und gehobener Ausstattung

Codice oggetto: 26236023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m²

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26236023
Superficie netta	ca. 169 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und einem Wohngefühl, das zeitgemäßen Komfort mit gemütlicher Behaglichkeit verbindet. Schon der Eingangsbereich heißt Bewohner und Gäste auf angenehme Weise willkommen: Die großzügige Diele bietet viel Bewegungsfreiheit sowie ausreichend Platz für eine große Garderobe und sorgt damit bereits beim Ankommen für Ordnung, Großzügigkeit und ein gepflegtes Ambiente.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den großzügigen, offen konzipierten Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Helle Räume, eine angenehme Weite und der harmonische Übergang zur modernen, stilvoll ausgestatteten Küche schaffen ein einladendes Wohngefühl. Der moderne Kachelofen setzt dabei einen besonderen Akzent und sorgt für behagliche Wärme, ideal für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei einladende Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, die ein angenehmes Wohngefühl mit Bezug ins Freie schaffen. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Gäste- oder kleines Kinderzimmer nutzen. Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und hochwertigen Designer-Möbeln und rundet diese Ebene geschmackvoll ab.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit eigenem Bad eignet sich ideal für Gäste, Homeoffice oder Fitness. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie eine separate Waschküche, die den Alltag komfortabel und funktional abrunden.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die überdachte Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien, auch bei wechselhaftem Wetter. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor rundet dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Dieses Zuhause bietet Familien nicht nur ein stilvolles und funktionales Wohnumfeld, sondern auch ein schönes, kindgerechtes Umfeld, in dem man gemeinsam unbeschwerte Stunden genießen kann.

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Dettagli dei servizi

- Edles Massivholzparkett
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Große überdachte Terrasse
- Großzügiger Erker aus 2021 im Essbereich
- Hoher Sicherheitsstandard durch elektrisches Einfahrtstor und Sicherheitsglas im Haus
- Kaminanschluss mit Kachelofen im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Fenster zur Ostseite und Zugang zum Wohnbereich
- Hochwertige Einbaugeräte der Marke Siemens
- Tageslicht-Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne
- Zwei große Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Südbalkon
- Zusätzliches Büro oder Gästezimmer
- Großzügiger Hobbyraum mit Duschbad
- Viessmann Gasheizung und Warmwasserbehälter aus 2015/2016

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Tutto sulla posizione

Hohenbrunn liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel der bayerischen Voralpenlandschaft, auf einer Höhe von etwa 550 Metern über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde bietet zahlreiche Grünflächen und eine naturnahe Umgebung, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.

Obwohl die Immobilie in Hohenbrunn liegt, grenzt sie direkt an Ottobrunn/Riemerling mit S-Bahn-Anschluss (Linie S5), den Sie bequem in nur 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. So profitieren Pendler von einer schnellen Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto sind die Autobahnen A99 und A8 schnell erreichbar, ebenso der Flughafen München (Franz-Josef-Strauß) in etwa 40 Minuten.

Für Familien bietet Hohenbrunn eine hervorragende Infrastruktur: Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in den angrenzenden Gemeinden stehen zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen und Apotheken decken den täglichen Bedarf ab. Freizeitmöglichkeiten gibt es reichlich – von Sport- und Freizeitvereinen über Wander- und Radwege bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Neben der Wohnqualität ist Hohenbrunn auch ein attraktiver Standort für mittelständische Unternehmen und Dienstleister. Die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, der historische Ortskern mit der Kirche St. Stephan sowie die umliegenden Wiesen und Wälder verleihen dem Ort einen charmanten, dörflichen Charakter – kombiniert mit der Nähe zu Ottobrunn, Riemerling und München entsteht so eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26236023 - 85521 Ottobrunn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com