

Ottobrunn

# Lichtdurchfluteter Bungalow mit Atriumgarten in ruhiger Lage Ottobrunn

Objektnummer: 25236013



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

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25236013 - 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: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25236013                           |
| Wohnfläche   | ca. 146 m²                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1971                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 949.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Bungalow                                                                              |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 140.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998           |

Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

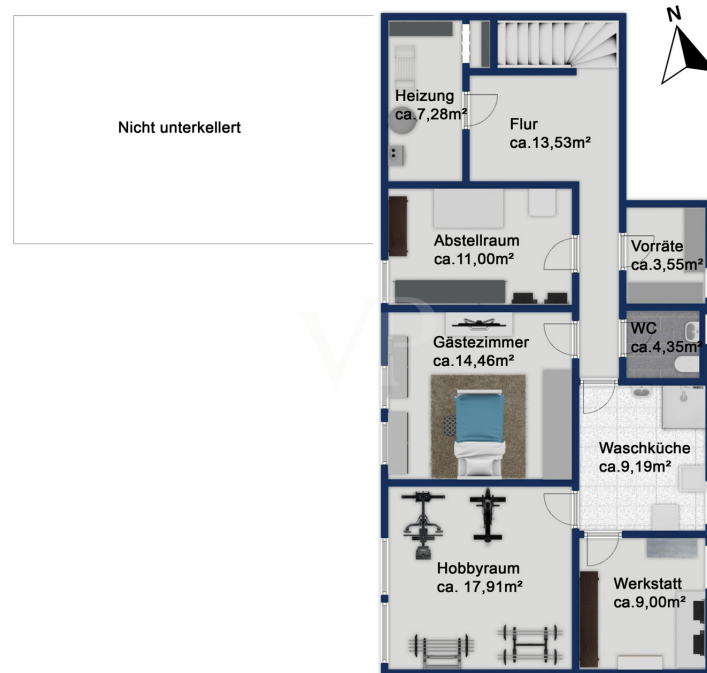
## Die Immobilie



Objektnummer: 25236013 - 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: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem zeitlosen Bungalow aus dem Jahr 1971; ein Zuhause, das mit seiner durchdachten Architektur, der perfekten Ausrichtung und einem ganz besonderen Wohngefühl begeistert. Die Kombination aus großzügigen Räumen, viel Tageslicht und einem idyllischen Innenhof macht diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort. Das absolute Herzstück ist das weitläufige Wohnzimmer, das nach Süden ausgerichtet ist und dank der großen Fensterfronten den ganzen Tag über von der Sonne durchflutet wird. Der direkte Zugang zur geschützten Terrasse und anschließendem Atriumgarten eröffnet eine wunderbare Verbindung zwischen Drinnen und Draußen – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft, gesellige Grillabende oder einfach einen ruhigen Moment unter freiem Himmel. An das Wohnzimmer grenzt die großzügige Essdiele, die viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende bietet. Hier können Sie mit Familie und Freunden zusammenkommen, während die Küche – nur wenige Schritte entfernt – mit einer praktischen Durchreiche und viel Stauraum überzeugt. Die kurzen Wege zwischen Küche, Essbereich und Terrasse machen das Kochen und Servieren besonders komfortabel. Die zwei Schlafzimmer des Hauses sind zur ruhigen Westseite ausgerichtet und bieten Ihnen einen erholsamen Rückzugsort. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro – hier finden Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Große Fenster lassen viel Licht herein, während die Ausrichtung für eine angenehme Abendsonne sorgt. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den Start in den Tag benötigen. Doch das ist noch nicht alles! Der Bungalow verfügt über einen geräumigen Hobbykeller und ein Gästezimmer – zwei vielseitig nutzbarere Räume im Untergeschoss, die sich ideal für Ihre Hobbys, ein Home-Gym oder zusätzlichen Stauraum eignen. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage im angrenzenden Garagenhof zur Verfügung. Dieser Bungalow vereint den Charme der 70er-Jahre mit einer exzellenten Raumaufteilung und viel Potenzial zur Verwirklichung eigener Wohnträume. Die großzügigen Räume, der geschützte Innenhof und die praktische Ausstattung machen ihn zu einem idealen Zuhause für kleine Familien, Paare oder alle, die ebenerdiges Wohnen mit Komfort und Charme genießen möchten. Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Praktische Durchreiche von der Küche zum Essbereich
- Große Oberlichter im Essbereich
- Einbauschränke im Flur
- Bad mit bodengleicher Dusche
- Großes Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten
- Einbauschränke in Schlafzimmer und Vorraum
- Zwei Wände mit Holzvertäfelung im Kinder-/Arbeitszimmer
- Elektrische Rollläden im ganzen Haus
- Atriumgarten gewährt einen geschützten Rückzugsort mit hoher Privatsphäre
- Elektrische Markise über der Terrasse
- Großes Wohnzimmer mit Schiebefenstertür zur Terrasse
- Alle Fenster abschließbar
- Zwei Wände mit Holzvertäfelung im Wohnzimmer
- Geräumiger Hobbyraum im UG
- Gästezimmer mit Holzvertäfelung im UG
- Waschküche mit Dusche und Waschbecken
- Einzelgarage im nahegelegenen Garagenhof

Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus. Die Bushaltestellen des MVV bieten Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8. Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung, mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase. Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren. Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

Objektnummer: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 140.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25236013 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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