

Ottobrunn

# Erstbezug: Gehobene DHH in Ottobrunn

Objektnummer: 23391044\_H4



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

KAUFPREIS: 1.340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23391044\_H4 - 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: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	23391044_H4
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.340.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie







## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,32% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Störme anpassen  
Ihre Rente



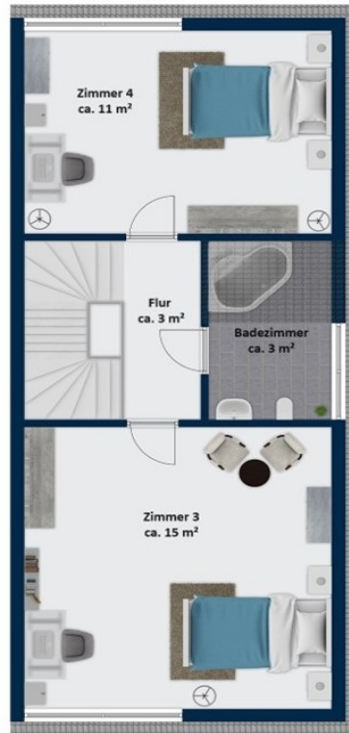
www.vp-finance.de

Objektnummer: 23391044\_H4 - 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: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße von Ottobrunn-Mitte befinden sich vier baugleiche und bezugsfreie Doppelhaushälften, die mit einer Grundstücksfläche von ca. 251 m<sup>2</sup> bis 277 m<sup>2</sup> und großzügigen ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen einen exklusiven Lebensraum schafft. Für Familien, Paare und standortbewusste Personen, die großen Wert auf Qualität und eine erstklassige Lage legen, ist diese Immobilie das perfekte Zuhause. Der geräumige Eingangsbereich bietet neben dem Gäste-WC genügend Platz für eine Garderobe. Im Erdgeschoss präsentieren sich zwei separate Räume – einen großen Essbereich mit Anschlüssen für eine Küche sowie ein helles Wohnzimmer. Die bodentiefen Fenster ermöglichen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem nach Süden ausgerichteten Garten, der bereits liebevoll angelegt wurde. Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit einem eigenen Balkon, der mit Holz aus Bangkirai besonders charmant gestaltet ist. Neben einem zweiten Schlafzimmer gibt es ein Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss sind zwei weitere Zimmer vorhanden, die flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar sind. Ein zweites Badezimmer mit Eckbadewanne und einer hochwertigen Ausstattung, vergleichbar mit der Ausstattung im Obergeschoss, bietet zusätzlichen Luxus. Die gesamten Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung ausgestattet, das nicht nur für ein ansprechendes Ambiente, sondern auch für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das vollständig ausgebaute Kellergeschoss, das Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Kellergeschoss ist sowohl durch einen separaten Eingang als auch durch das Treppenhaus zugänglich. Diese Doppelhaushälfte ist besonders durchdacht gestaltet und technologisch auf dem neuesten Stand. Die energieeffiziente Wärmepumpe sorgt für geringe Nebenkosten. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, die über einen Autoaufzug direkt aus dem Haus erreichbar sind und bereits eine Vorrichtung für eine E-Ladesäule bieten, runden das Angebot ab.

Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- \* Ab sofort verfügbar
- \* Vier Schlafzimmer
- \* Zwei Badezimmer
- \* Separates Gäste-WC
- \* Eichen-Vollholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- \* Fliesen im Gäste-WC und Badezimmer
- \* Großzügiger Garten mit Südausrichtung
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Ausgebautes Dach- und Kellergeschoss
- \* Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung (raumweise regulierbar)
- \* Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- \* Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen
- \* Direkter Zugang von der Tiefgarage zum Haus
- \* Moderner Autoaufzug
- \* Zwei Tiefgaragenstellplätze pro Einheit
- \* Vorbereitung E-Ladesäule

Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

Ottobrunn liegt im südöstlichen Landkreis von München und gehört mit fast 21.000 Einwohnern zu einer der drei größten Gemeinden im Landkreis. Diese Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, einladende Restaurants und Cafés. Ein umfassendes Bildungsangebot beinhaltet zahlreiche Kindergärten sowie alle Stufen der Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Zudem stehen Ihnen einige Sporteinrichtungen zur Verfügung, um den Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden. Für Erholung und Spaß sorgt das Phönix-Erlebnisbad - Sauna und Wellness für die Großen und Spiel und Spaß für die Kleinen. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein.

ENTFERNUNGEN: - Bus (Linie 210, 221), Haltestelle "Hubertusstraße", ca. 1 Gehminute  
- Bus (Linie 241), Haltestelle "Ottostraße", ca. 6 Gehminuten - Bus (Linie 229), Haltestelle "Ortsmitte", ca. 7 Gehminuten - A99/A8 ca. 5 Autominuten - Hauptbahnhof München, ca. 25 Autominuten - Flughafen München, ca. 35 Autominuten - Bäckerei Fiegert, ca. 1 Gehminute - Edeka, ca. 6 Gehminuten

Objektnummer: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23391044\_H4 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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