

Ottobrunn / Riemerling

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25236024



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25236024                        |
| Wohnfläche   | ca. 60,76 m <sup>2</sup>        |
| Etage        | 1                               |
| Zimmer       | 2                               |
| Schlafzimmer | 1                               |
| Badezimmer   | 1                               |
| Baujahr      | 1998                            |
| Stellplatz   | 1 x Duplex, 30000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 97.54 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.04.2028      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## 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: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnräume und eine begehrte Kombination aus ruhiger Rücklage und gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Anbindung. Die Wohnung befindet sich im Rückgebäude des Hauses, abgeschirmt vom Straßenlärm, und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer geräumigen Diele empfangen, die nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch viele Möglichkeiten bietet. Ob Garderobe, Kommode oder persönliche Wohnakzente, hier entsteht sofort ein einladender erster Eindruck.

Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und profitiert von großen Fensterflächen, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Der direkte Zugang zum sonnigen Balkon eröffnet einen idyllischen Blick ins Grüne und lädt dazu ein, die ruhigen Stunden des Tages im Freien zu verbringen, sei es bei einem ausgiebigen Frühstück, einem guten Buch oder einem Glas Wein in der Abendsonne.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Gestalten und die angrenzende Speisekammer schafft zusätzlichen Stauraum.

Im ruhig gelegenen Schlafzimmer finden Sie viel Platz für ein großes Doppelbett, Nachttische und einen geräumigen Kleiderschrank. Hier lässt sich ein privater Rückzugsort schaffen, der zum Entspannen und Erholen einlädt.

Ein echtes Plus: Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz (untere Ebene) zum Preis von zusätzlich 30.000€ erspart Ihnen das tägliche Parkplatzsuchen. Zusätzlich steht ein abschließbarer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.



Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien
- Ruhige Lage im Rückgebäude
- Sonniger Gemeinschaftsgarten
- Duplex-Stellplatz (unten) in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 30.000€
- Abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einbauküche mit angrenzender Speis
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Südbalkon
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Heizung aus dem Jahr 2019
- Schönheitsreparaturen werden vom jetzigem Eigentümer übernommen (nach Absprache)

Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## 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: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25236024 - 85521 Ottobrunn / Riemerling

## 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](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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