

Ottobrunn

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 25236015



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

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 60,76 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ?????

???????? ??????????	25236015	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 60,76 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
??????????			
??????????	1	????? ???????????????	2019
????? ??????????????	1999	?????????	???????
		??????????????	
		?????????	?????, ????????????????? ?????????, ??????????

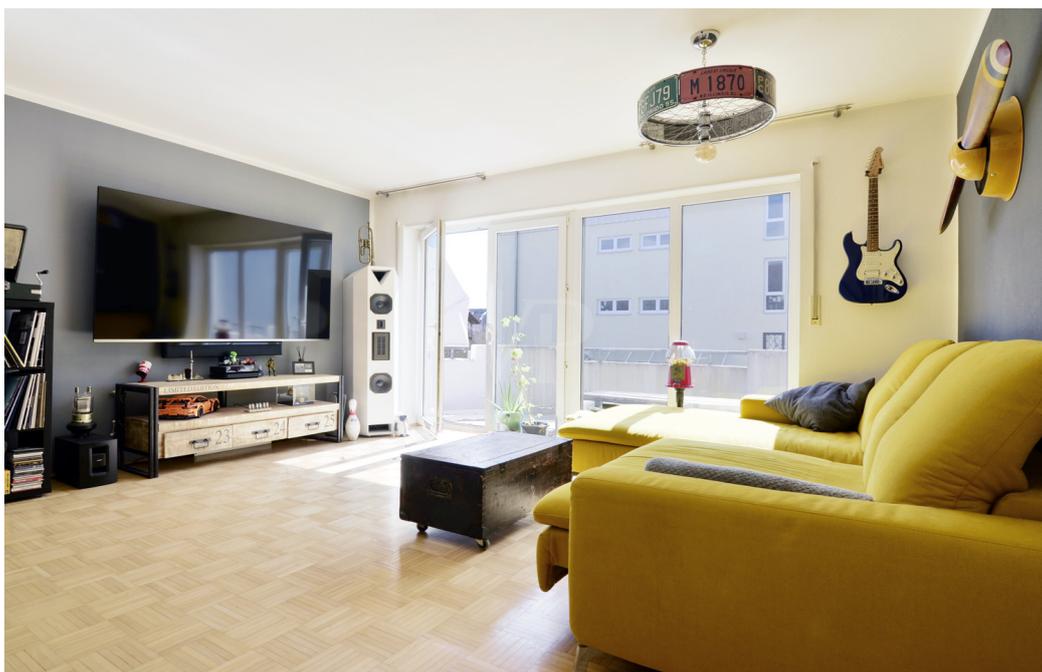
???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	97.54 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.04.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	C
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



??????? ????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

??? ?????? ???????????

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre ruhige, zurückgezogene Lage im Rückgebäude und bietet gleichzeitig die Vorteile einer gut angebundenen urbanen Infrastruktur. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Privatsphäre und Wohnqualität legen. Bereits beim Eintreten sorgt die großzügige Diele mit reichlich Platz für Garderobe, Kommode oder persönliche Akzente für ein offenes und einladendes Wohngefühl. Das helle, nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer wird durch große Fenster mit Tageslicht durchflutet und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne, der perfekte Ort zum Entspannen, Frühstücken oder Sonne genießen. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und verfügt über eine angrenzende Speisekammer, die sich ideal für die Lagerung von Vorräten und Küchenutensilien eignet. Mit seiner ruhigen Lage und dem großzügigen Platzangebot für ein komfortables Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet das Schlafzimmer eine ideale Rückzugsoase zum Entspannen. Ein zusätzlicher Komfortvorteil ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Tiefgaragenstellplatz (untere Ebene), der Ihnen die Parkplatzsuche erspart. Zudem steht Ihnen ein abschließbarer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss zur Verfügung. Die Wohnung ist langjährig zuverlässig vermietet (derzeit ca. 1.200€ Warmmiete) und zeichnet sich durch ein stabiles Mietverhältnis aus, das eine kontinuierliche Einkommensquelle für den neuen Eigentümer sichert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

???????????????? ???? ??????????

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien
- Ruhige Lage im Rückgebäude
- Sonniger Gemeinschaftsgarten
- 1 Duplex-Stellplatz (unten) in der hauseigenen Tiefgarage
- 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)
- Mieteinnahme derzeit ca. 1.200€ incl. NK/Monat

??????? ???????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

??? ??? ??? ???????????

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, Brunnthäl und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthäl 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.

??????? ???????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25236015 - 85521 Ottobrunn

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 ??????? - ?????????????????????/Ottobrunn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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