



## 85521 Ottobrunn

Freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus auf sonnigem Gartengrundstück mit viel Potenzial in Ottobrunn



**1.690.000 €**

Kaufpreis

**189 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**425 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Lenka Henseler

Tel.: 00498917958197

[l.henseler@immobilien-zippold.de](mailto:l.henseler@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	189 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	425 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Kaufpreis / qm	10.352,94 €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.05.2036
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	26.00



## Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befuerung

Erdwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Eingebettet in eine harmonische Bepflanzung entsteht ein grüner, uneinsehbarer Wohlfürort für Ihre Familie- & gegebenfalls Ihre vierbeinigen Familienmitglieder.

Zur Zeit beherbergt das schöne, neuwertige Haus zwei hochwertig ausgestattete Wohnungen und im Untergeschoß einen Hobbyraum mit Badezimmer und Fußbodenheizung von 38 m<sup>2</sup> Größe.

Highlights im Überblick:

- \*\*\* BJ 2011
- \*\*\* ruhige, familiäre Anwohnerstraße
- \*\*\* hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im EG mit 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \*\*\* hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß mit reiner Wohnfläche 76 m<sup>2</sup> (Nutzfläche 91,10 m<sup>2</sup> - ohne Balkon)
- \*\*\* Einliegewohnung im UG mit Größe 38 m<sup>2</sup>
- \*\*\* Parkettböden
- \*\*\* Traumbadezimmer mit Eckbadewannen in beiden Wohnungen
- \*\*\* Bodentiefeduschen in beiden Wohnungen und Einliegewohnung
- \*\*\* elegante Glastüren in verschiedenen Räumen
- \*\*\* Heizung: Wärmepumpe mit Erdwärme
- \*\*\* schöner, eingewachsener Garten
- \*\*\* Carport
- \*\*\* Geschäfte des täglichen Bedarfs & Schulen in direkter Nachbarschaft
- \*\*\* u.v.m.



## Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses freistehende Ein-/Zweifamilienhaus in sehr guten Lage in Ottobrunn zum Kauf anbieten zu dürfen.

Das Haus ist eingebettet im Grünen und doch zentral gelegen. Die Anwohnerstraße ist geprägt von Einfamilienhäuser sowie einer freundlichen, familiären Nachbarschaft. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten und Schulen und vom hohen Freizeitwert.

## Lage

Ottobrunn ist eine Gemeinde und ein Ort mit ungefähr 23.000 Einwohnern. Die Gemeinde liegt im oberbayerischen Landkreis München südöstlich der Landeshauptstadt München. Bis zum Münchner Hauptbahnhof sind es auf der Straße knapp 15 Kilometer.

\*\*\* fußläufig zur S-Bahn "Ottobrunn" (S5)

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt Ottobrunn auch durch ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, Zahnärzte sowie Apotheken gewährleistet und bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die S-Bahn Station Ottobrunn ist fußläufig in ein Paar Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie ins Umland.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 26.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Maklerprovision: Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.



