

85521 Ottobrunn

Verlieben erlaubt: Das Haus in Ottobrunn, das Ihre Checkliste tanzen lässt.



Kaufpreis  
**995.000 €**

Wohnfläche  
**126 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Ihr Ansprechpartner  
**RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH**

Claus Karg  
089904204680  
sd@remax-prime.de

#### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Nutzfläche        | 26 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche        | 126 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| Schlafzimmer      | 2                  |
| Stellplätze       | 4                  |
| Grundstücksfläche | 389 m <sup>2</sup> |

#### Preise & Kosten

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kaufpreis               | 995.000 €        |
| Aussen-Courtage         | 3,57 % inkl MwSt |
| Provision mit mit MwSt. | true             |

#### Ausstattung

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Befeuerung  | Gas             |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |

#### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1992     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

#### Energieausweis

| Art                       | Verbrauch         |
|---------------------------|-------------------|
| Baujahr (Haus)            | 1992              |
| Wertklasse                | E                 |
| Gebäudeart                | Wohngebäude       |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEI<br>CHT |
| Energieverbrauchskennwert | 131.70            |

#### Objekt-Titel

Verlieben erlaubt: Das Haus in Ottobrunn, das Ihre Checkliste tanzen lässt.

#### Lage-Beschreibung

Viele Lagen sind gut, andere sind strategisch brilliant. Die Hirtenstraße in Ottobrunn gehört zur zweiten Kategorie. Hier wohnen Sie zwar offiziell in Ottobrunn, genießen aber den Luxus, die Vorzüge von Neubiberg quasi als „Vorgarten“ zu nutzen. Das ist Immobilien-Adel mit wirtschaftlichem Weitblick.

Neubiberg-Connection: Die S-Bahn als Privatchauffeur

Das eigentliche Highlight für alle, die beruflich in der City zu tun haben oder das kulturelle Leben Münchens lieben: Die S-Bahn-Station Neubiberg ist so nah, dass man fast schon die Durchsagen hört – aber eben nur fast. Ein kurzer Spaziergang durch die gepflegten Alleen Neubibergs, und Sie sind am Bahnsteig. Das bedeutet: Maximale Mobilität ohne Parkplatz-Stress am Stachus. Das ist der wahre Luxus von heute.

Online-ID:  
LBZFATMQ

Objekt-Nr.:  
1000-204



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Wirtschaftskraft im Schatten der Ottosäule: Ottobrunn ist nicht einfach nur ein Vorort; es ist ein bayerisches Wirtschaftswunder. Während die historische Ottosäule an den Aufbruch von König Otto erinnert, schlägt hier heute das High-Tech-Herz der Region. Mit Global Playern wie Airbus und einem Umfeld aus Innovation und Forschung ist Ihr Investment hier so sicher wie das „Halleluja“ in der Kirche. Wer hier kauft, investiert in einen Standort, der weiß, wie man Zukunft schreibt.

Das "Neubiberg-Gefühl" vor der Haustür:

Die Hirtenstraße profitiert von der direkten Nachbarschaft zum charmanten Neubiberg. Das heißt für Sie:

+ Flanieren statt Hetzen: Die Hauptstraße in Neubiberg mit ihren feinen Läden, Cafés und der fast schon dörflichen Herzlichkeit ist Ihr erweitertes Wohnzimmer.

+ Akademisches Flair: Die Nähe zur Universität der Bundeswehr bringt ein angenehmes, gehobenes Klientel und eine exzellente Infrastruktur mit sich.

+ Grüner Korridor: Ob der Landschaftspark Hachinger Tal oder die idyllischen Wege Richtung Waldperlach – Sie sind am Drehkreuz der Erholung.

## Objektbeschreibung

---

Manche Häuser sind wie ein guter Wein – sie werden mit den Jahren nicht einfach nur älter, sondern gewinnen an Charakter und Seele. Diese 1992 erbaute Doppelhaushälfte ist genau so ein Prachtstück. Vergessen Sie sterile Neubauten ohne Geschichte; hier betreten Sie ein Zuhause, das Sie mit einer Umarmung aus Licht und Wärme empfängt.

Erdgeschoss: Barfuß-Luxus und Garten-Liebe

Schon beim ersten Schritt wird klar: Kalte Füße sind hier ein Fremdwort. Die Fußbodenheizung schmeichelt Ihren Sohlen im gesamten Wohnbereich, während die Sonne durch die großzügigen Alu-Kunststoff-Fenster um die Wette strahlt. Apropos Fenster: Die integrierten Fliegenschutzrollos sorgen dafür, dass nur die bayerische Brise hereinspaziert – und nicht deren summende Begleiter.

Das Herzstück? Definitiv das Wohnzimmer mit dem Kamin samt Kassetteneinsatz. Hier können Sie den nächsten Winter ganz entspannt bei einem Glas Rotwein aussitzen, während das Feuer knackt.

Das „Draußen-Wohnzimmer“ für 365 Tage

Haben Sie schon mal im November auf der Terrasse gefrühstückt? In dieser Immobilie ist das dank der verglasten und beheizten Terrasse kein kühner Traum, sondern gelebter Alltag. Und wenn die Ottobrunner Sonne im Sommer dann doch mal alles gibt, fährt die elektrische Markise lässig aus und spendiert Ihnen den nötigen Schatten für die Grillparty mit Stil.

Für mehr Information fordern Sie bitte das vollständige Exposé an!

## sonstige Angaben

---

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé-Stand: 18.03 .2026 – Änderungen vorbehalten.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Die Räume sind durchdacht geplant – hell, offen und dennoch klar strukturiert. Warme Materialien, harmonische Farben und viel Tageslicht schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

- + In der Ankleide (auch als Kinderzimmer nutzbar) wurde kürzlich ein neuer Teppichboden verlegt. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Balkon (ca. 4 × 1 m) mit Blick ins Grüne – ein ruhiger Rückzugsort.
- + Die gepflegte Einbauküche ist rund zehn Jahre alt, in sehr gutem Zustand und kann auf Wunsch übernommen werden.
- + Zahlreiche Steckdosen sowie Telefonanschlüsse in allen Räumen unterstreichen die sorgfältige Planung und Alltagstauglichkeit.
- + Sämtliche Wasserleitungen sind aus Edelstahl gefertigt – ein klares Qualitätsmerkmal für Langlebigkeit und Qualität.
- + Im Dachgeschoss ist bereits ein Wasserzulauf mit Abwasserablauf vorbereitet – ideal für ein weiteres Bad oder ein kleines Studio (ohne Zusage).
- + Am Wohnzimmer befindet sich eine überdachte Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung und elektrischer Markise. Eine zweite Terrasse an der Küche (ca. 2,60 × 3,80 m) verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung und lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein.
- + Der liebevoll angelegte Garten besticht durch alten Baumbestand und gewachsene Bepflanzung (u. a. Ahorn, Zierkirsche, Flieder, Linde, Kirschlorbeer, Tanne, Birke).

Eckdaten:

- + Wohnfläche ca. 128 m<sup>2</sup>
- + Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 389 m<sup>2</sup>
- + Baujahr 1992
- + .....

Für mehr Information fordern Sie bitte das vollständige Exposé an!

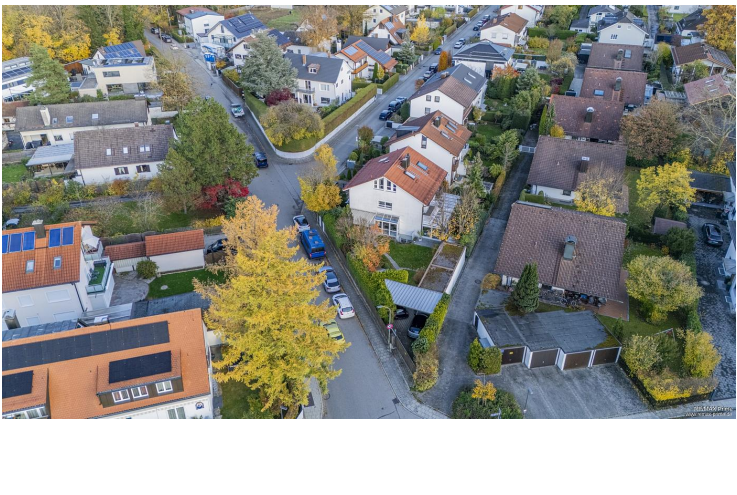
Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Impressionen









**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



**RE/MAX Prime**

Claus Karg  
KI-Assistenz  
Telefon 089 628 27 403

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!  
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 27 403**

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de

**RE/MAX Prime**

**Immobilienfragen?  
Ich antworte in 31 Sprachen!  
An 7 Tagen/24 Stunden  
Tel: 089 628 27 403**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime  
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

CK  
RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de