85521 Ottobrunn

Wunderbares Mehr-Generationen-Haus in Ottobrunn



Kaufpreis
1.350.000 €

Wohnfläche
200 m²

Zimmer
7,5

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Lenka Henseler
08917958199
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	277,2 m²
Wohnfläche	200 m²
Zimmer	7,5
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	3
Grundstücksfläche	425 m²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Außencourtage	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt
Kaufpreis / qm	6.675 €

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	2011
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Wunderbares Mehr-Generationen-Haus in Ottobrunn

Lage-Beschreibung

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)

Online-ID: HXDVMMTS

Objekt-Nr.: 48268LH

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Eingebettet in eine harmonische Bepflanzung entsteht ein grüner Wohlfühlort für Ihre Familie- & gegebenenfalls Ihre vierbeinigen Familienmitglieder.

Zurzeit beherbergt das schöne, neuwertige Haus zwei hochwertig ausgestattete Wohnungen und im Souterrain eine Einliegerwohnung mit Badezimmer, mit bodentiefen Dusche und Fenster, Schlafraum mit Fenster, Wohnraum mit Einbauküchenzeile und großem Fenster mit Abböschung, Fliesenböden und Fußbodenheizung von 37 m² Größe. Die Einliegerwohnung verfügt über Tageslicht.

Highlights im Überblick:

*** BJ 2011
*** ruhige, familiäre Anwohnerstraße
*** hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im EG mit 89 m² Wohnfläche
*** hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß mit reiner Wohnfläche 75 m² (Nutzfläche 88 m²), da der Kniestock 1,24 cm hoch ist, kann man die gesamte Nutzfläche wunderbar nutzen.
*** Souterrainwohnung mit Größe 37 m² mit extra Eingang
*** Parkettböden
*** Traumbadezimmer mit Eckbadewannen in beiden Wohnungen
*** bodentiefe Duschen in EG, OG und Einliegerwohnung
*** elegante Glastüren in verschiedenen Räumen
*** Heizung: Wärmepumpe mit Erdwärme
*** schöner, eingewachsener Garten
*** Carport
*** Geschäfte des täglichen Bedarfs & Schulen in direkter Nachbarschaft
*** u.v.m.

Objektbeschreibung

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

Das Haus ist eigebettet 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.

Beide Wohnungen sind zurzeit jeweils nur an eine Person vermietet.
Die Einliegerwohnung ist frei.
Es ist gewünscht die Privatsphäre zu akzeptieren. Aus diesem Grund können wir keine Bilder von den schönen, hochwertig ausgestatteten 2 Wohnungen und Garten zu veröffentlichen.
Sie sind herzlich eingeladen zu einer Besichtigung des Hauses vor Ort.

Beim Selbstbezug könnte man Eigenbedarf gelten machen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 26.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Überzeugen Sie sich selbst bei der Besichtigung des Hauses über die Bauqualität und der ganzen Ausstattung.
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.

Impressionen



















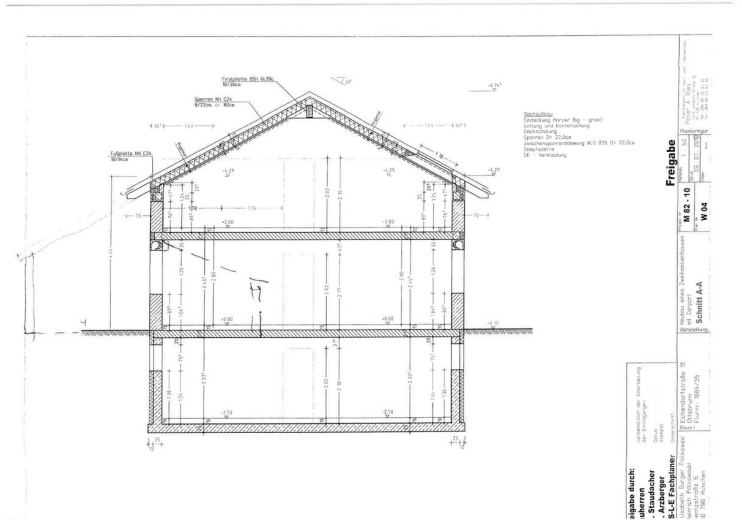











Freigabe
M 82 - 10
W 04
Schnitt A-A









WOHNMARKTANALYSE
IIB INSTITUT

Bewertung der Wohnlage

Stichtag 02.06.2026 | Eichendorffstraße 15 85521 Ottobrunn | Ein-/ Zweifamilienhaus

Die Wohnlage ist der zentrale Faktor für die Berechnung des IIB Immobilien-Richtwerts. Die Bewertung erfolgt auf Basis der IIB Wohnlagenkarte, die systematisch und flächendeckend in ganz Deutschland Wohnlagen analysiert.

Die Wohnlagenqualitäten werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht.



Bewertungsskala nach Punkten

einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Top Wohnlage
1.60	2.60	3.60	4.60	