

85521 Ottobrunn

Großzügige Doppelhaushälfte: Südgarten, ausgebautes Dachgeschoss und viel Potenzial!



Kaufpreis
1.050.000 €

Wohnfläche
137,94 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
eigenwert GmbH

Daniel Hauptmann
+49 89 21283050
Daniel.Hauptmann@eigenwert.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	61,26 m ²
Wohnfläche	137,94 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	404 m ²
Balkon / Terrassenfläche	22,36 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % USt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.06.2036
Ausstelldatum	2026-06-15
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	140.96

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2016

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett Teppich
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Ausstattungs-Kategorie
Online-ID:
RARVWPDA

Objekt-Nr.:
H 404



Objekt-Titel

Großzügige Doppelhaushälfte: Südgarten, ausgebautes Dachgeschoss und viel Potenzial!

Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Ottobrunn im Münchner Osten vereint die Vorzüge einer ruhigen Kleinstadt mit der Nähe zur Landeshauptstadt. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote – darunter das Phönixbad, Sportanlagen, das Wolf-Ferrari-Haus sowie Kinos – sorgen für eine hohe Lebensqualität. Auch die umliegenden Grünflächen, Wälder, Reiterhöfe und die Golfränge Brunnthal bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Münchner Innenstadt erreichen Sie in ca. 20 Minuten, den Flughafen München in etwa 40 Minuten. Die S-Bahn-Station Ottobrunn (S6) sowie die Autobahnen A99 und A8 sind gut erreichbar.

- S-Bahn (S7) "Ottobrunn": ca. 1,7 km
- Linienbus (222/229): ca. 300 m
- Supermarkt: ca. 650 m
- IsarCenter: ca. 650 m
- Grundschule: ca. 1,1 km
- Restaurant: ca. 650 m
- Apotheke: ca. 750 m
- Ärzte: ca. 750 m
- Phönixbad: ca. 600 m
- TUM: ca. 1 km
- Landschaftspark Hachinger Tal: ca. 3 km
- Flughafen München: ca. 41 km

Ausstattungs-Beschreibung

- Grundstück mit Südausrichtung
- zwei Badezimmer und separates Gäste-WC
- Duschbad im DG wurde 2016 ausgebaut
- lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterfronten
- Fußbodenheizung im EG und Bad 1.OG
- elektrisch betriebene Jalousien
- Holz-Isolierglasfenster
- Kachelofen und Außenkamin
- Gartenzaun wurde 2024 erneuert
- Einzelgarage
- unterkellert
- familienfreundliches Wohnumfeld

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://tour.ogulo.com/sfjg> an, damit Sie einen ersten Eindruck der Immobilie gewinnen.

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG freuen wir uns, Ihnen im Alleinauftrag diese gepflegte und großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984 anbieten zu dürfen. Auf ca. 138 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 61 m² Nutzfläche bietet diese Immobilie viel Raum für die ganze Familie. Das ca. 404 m² große Grundstück mit attraktiver Südausrichtung begeistert durch einen sonnigen, weitläufigen Garten.

Herzstück des Erdgeschosses ist der Essbereich mit Kachelofen, verglastem Erker und großen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Das Wohnzimmer wird durch eine nahezu durchgehende Holz-Isolierglasfensterfront mit viel Tageslicht versorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Außenkamin und in den großen Garten. Eine Küche, die unmittelbar an den Essbereich anschließt, ein einladender Windfang mit praktischem Einbauschrank, eine geräumige Diele sowie ein Tageslicht-Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich der private Familienbereich. Das Elternschlafzimmer ist mit einem Erker ausgestattet und schafft damit eine angenehme Erweiterung des Raumes. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer und verfügen über einen gemeinsamen, durchgehenden Südbalkon mit Blick in den Garten. Das Tageslichtbad umfasst eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Doppelwaschbecken und bietet damit eine funktionale Grundlage für den Familienalltag.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, das sich bspw. als Gästeetage oder als großzügiger Bereich für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Neben einem großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit großer Fensterfront stehen hier ein weiteres Zimmer als Ankleide- oder Büroraum sowie ein Duschbad mit WC und Dachflächenfenster zur Verfügung.

Das weitgehend ausgebaute Untergeschoss bietet rund 61 m² zusätzliche Nutzfläche. Neben Waschküche, Heizungsraum und Keller stehen ein Hobbyraum sowie weitere praktische Abstellflächen zur Verfügung. Ob Lagerung, Hobby, Fitness oder Homeoffice: Die Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Einzelgarage mit vorgelagertem Vorraum rundet das Angebot ab. Das Garagentor wird elektrisch betrieben und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Zudem befindet sich im nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich ein kleines Gartenhäuschen, das praktischen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder bietet. Die Beheizung im Haus erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2005 mit Stahltank.

sonstige Angaben

Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

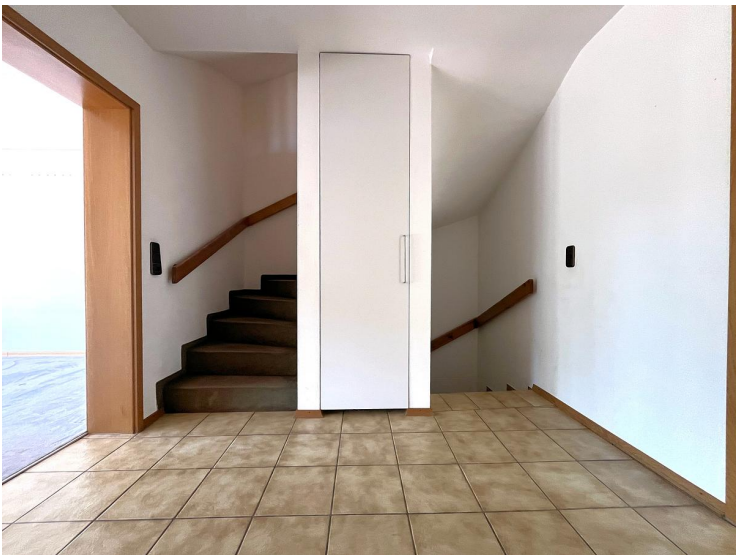
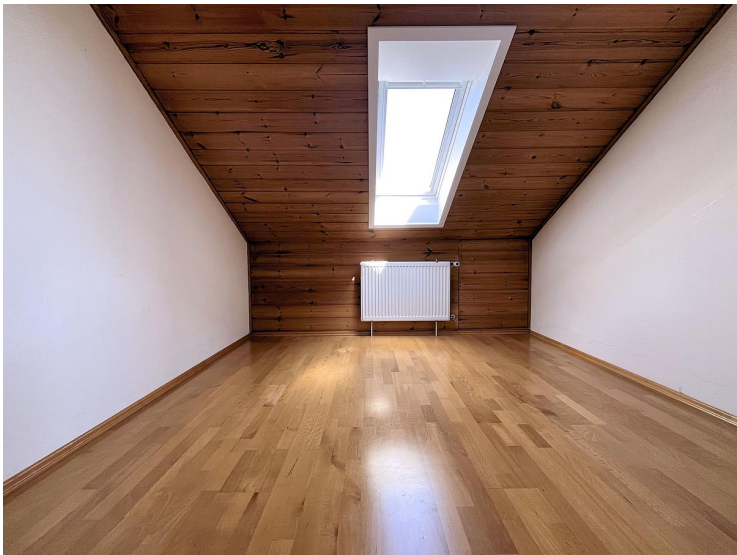
Sonstiges

<p>Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.</p>

Impressionen









- Verkauf und Vermietung von Immobilien
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!



089 2128-3050

www.eigenwert.de | info@eigenwert.de

