



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN



Familienfreundliche 4,5-Zimmer-
Doppelhaushälfte mit viel Potential

85521 Ottobrunn





EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

| | |
|----------------------------|---|
| Objektart: | Doppelhaushälfte |
| Bauweise: | Massive Ziegelbauweise |
| Baujahr: | 1964 |
| Grundstücksfläche: | ca. 559,00 m ² |
| Wohnfläche: | ca. 122,00 m ² |
| Zimmeranzahl: | 4,5 |
| Etageanzahl: | 2 |
| Schlafzimmer: | 3,5 |
| Badezimmer Gäste-WC: | 1 1 |
| Einbauküche: | Ja (im Kaufpreis enthalten) |
| Garten, Terrasse: | Ja |
| Keller: | Ja |
| Garage Stellplatz: | 1 Einzelgarage (im Kaufpreis enthalten) |
| Objektzustand: | Gepflegt |
| Außenmaße des Hauses: | ca. 8,10 m x 10,00 m (lt. Architektenplan, unverbindlich) |
| Energieausweistyp: | Energieausweis gemäß GEG |
| Wesentlicher Energieträger | Erdöl |
| Endenergieverbrauch: | 135,4 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse: | E |
| Bezugsfrei: | Kurzfristig nach Vereinbarung |

Gesamtkaufpreis: **849.000,00 €**

Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.): **3,57 % vom beurkundeten Gesamtkaufpreis**

Provisionshinweis:

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Verkäufer und Käufer) jeweils 3,57 % inkl. derzeit gesetzl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



EXPOSE - OBJEKTbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet einer Familie mit dem großen, sonnig gelegenen Garten viel Platz zum Wohnen, Arbeiten, Spielen und Genießen. Sie wurde 1964 in massiver Ziegelbauweise erstellt.

Sie betreten das Haus windgeschützt über einen Windfang, angeschlossen an eine familienfreundliche Garderobe. Über die helle Essdiele erreichen Sie die abgeschlossene, praktisch in U-Form geschnittene Küche, das Wohnzimmer und eine kleine nach Osten ausgerichtete Terrasse. Das großzügige, ca. 32 qm große Wohnzimmer sowie die große Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Auf der Terrasse befindet sich ein überdachter Freisitz. Genießen Sie auf diesem schönen Platz alle Mahlzeiten des Tages oder ein Glas Wein gemeinsam mit Freunden oder allein mit Ihrer Familie.

Eine massive Treppe mit Marmorbelag führt vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss. Ein momentan angebrachter Treppenlift kann mancher Familie eine große Hilfe sein oder entfernt werden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei größere Schlafräume, zwei kleinere Schlaf- oder Arbeitsräume (ein Zimmer mit Balkon) sowie das Badezimmer.

Im UG kann ein beheizter und mit einem Wohnraumfenster ausgestatteter Hobbyraum für Hobbys oder auch einmal zum Übernachten für Gäste genutzt werden. Der Waschraum bietet Annehmlichkeiten wie eine bodengleiche Dusche (z.B. ideal für Gäste), ein Handwaschbecken, ein Ausgussbecken sowie Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner und Bügelmaschine. Diverse Abstellräume im Untergeschoss bieten einer Familie viel Platz für all die Dinge des täglichen Lebens.

Eine große Garage mit Zugang zum Garten bietet auch Gartenutensilien (z.B. Rasenmäher), Motorrad oder Fahrrädern Platz, die gepflasterte Zufahrt einem weiteren Fahrzeug.

Das Haus bietet Ihrer Familie viel Potential und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Umgeben von einem grünen Garten mit gewachsenem Baumbestand können Sie sich hier Ihren WohnTraum erfüllen.





EXPOSE - AUSSTATTUNG

- Fenster in Kunststoff, weiß, 3fach verglast, mit Holzrolläden, in Wohnräumen nach Norden und Osten mit Schallschutzverglasung, Austausch Fenster 1987
- Ca. 25 qm große, ruhige Südterrasse mit überdachtem Freisitz (davon ca. 8 qm) und kleinere Terrasse nach Osten mit Blick in den grünen Garten
- Geräumige Garderobe – ideal für Familien
- Separate, helle Essdiele
- Massivtreppe mit Marmorbelag
- Beheizter Hobbyraum mit Wohnraumfenster
- Waschaum mit Anschluss für Waschmaschine, Trockner, Waschbecken, Ausgussbecken und bodengleicher Dusche
- Große Einzelgarage mit Tür zum Garten und gepflastertem Vorplatz
- Treppenlift vom KG bis OG
- Ölheizung von Weishaupt – Austausch 2006 – regelmäßig gewartet
- Versiegelung Heizöltank 2019
- Dämmung Dach 1999



Terrasse mit überdachtem Freisitz



EXPOSE - LAGE

Das Haus liegt innerhalb einer gepflegten Wohnlage im beliebten Ottobrunn, in zentraler Lage.

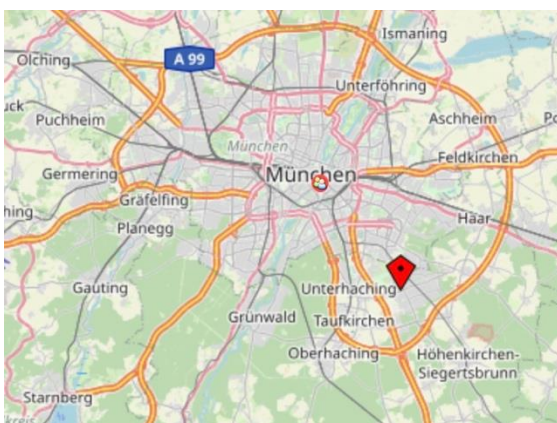
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, u.a. in der Ortsmitte oder im Isar-Center bzw. in näherer Umgebung sind z.B. Supermärkte, Drogerie, Biomarkt, Banken, Apotheke, Restaurants fußläufig erreichbar bzw. mit dem Fahrrad, ebenso ein Wochenmarkt (samstags in der Ortsmitte). Im nahe gelegenen Gewerbegebiet Brunntal finden Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten u.a. einen Baumarkt, IKEA, Metro etc.

Ottobrunn, im südöstlichen Landkreis Münchens gelegen, ist mit der S5 sehr gut an München und das südliche Münchner Umland angebunden. Die Haltestelle der Buslinie 210 ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Diese bringt Sie zur U-Bahn-Station Neuperlach-Süd zu U5 oder S5 und in insgesamt ca. 30 min in die Innenstadt. Alternativ können Sie die S-Bahn in Ottobrunn nutzen..

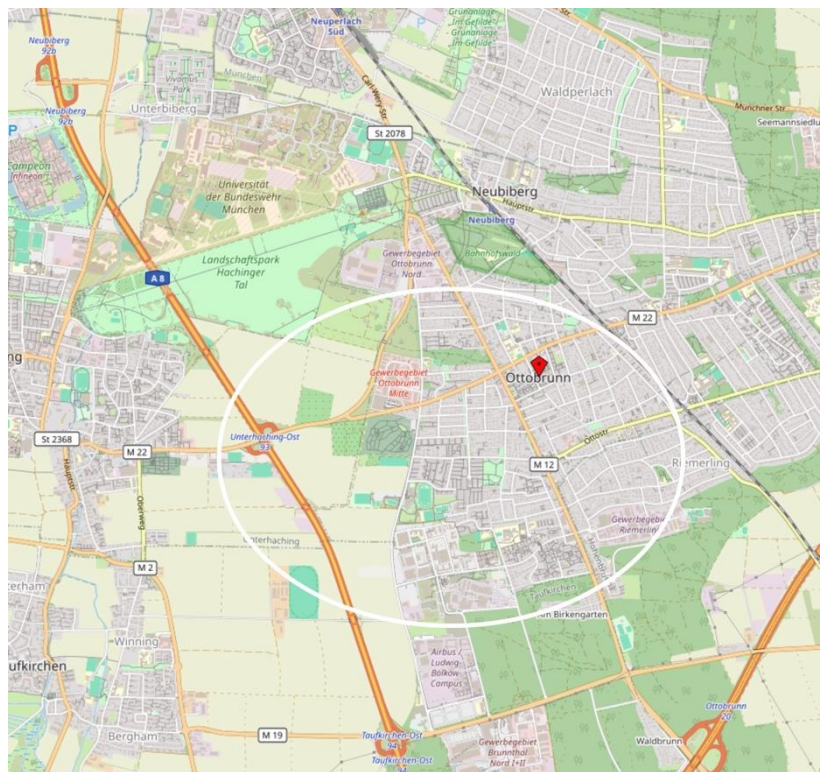
Durch verschiedene Autobahn-Anschlüsse (A8/A99) sind Sie ideal in alle Richtungen angebunden. Die Innenstadt Münchens erreichen Sie in ca. 18 Fahrminuten.

Ottobrunn verfügt über Grundschule und Gymnasium. Eine Realschule gibt es in Neubiberg.

Nahegelegene Erholungsmöglichkeiten finden Sie z.B. im Phönix-Bad und im Eislaufstadion (beides fußläufig erreichbar) sowie im Landschaftspark Hachinger Tal. Durch die hervorragende Lage im Südosten Münchens können Sie wunderbar im Grünen radeln, joggen oder per Auto die Berge erreichen.



Quelle: openstreetmap.de





EXPOSE - IMPRESSIONEN



Ansicht mit Freisitz von Südosten



Hauseingangsseite

Frühjahrsblüher im Garten





EXPOSE -IMPRESSIONEN



Essdiele



Wohnzimmer



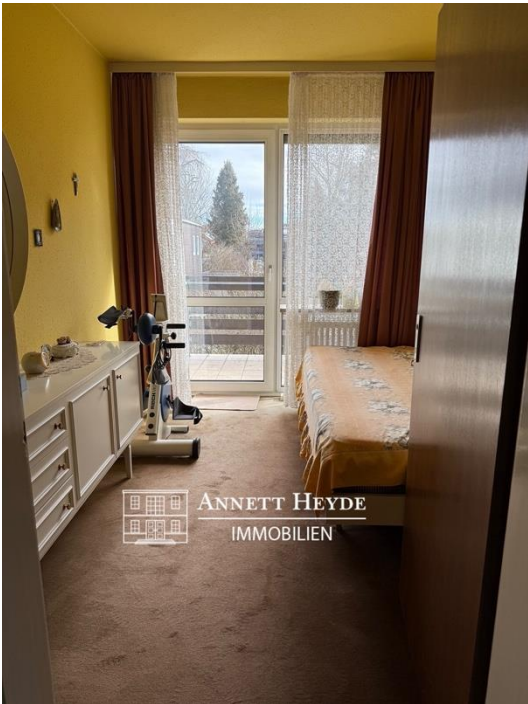
Wohnzimmer



Küche



EXPOSE - IMPRESSIONEN



Schlafraum



Schlafraum



Schlafraum



Bad im OG



EXPOSE - ILLUSTRATIONEN

Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators, ohne Maßstab, unverbindlich und nicht realgetreu



LEGENDE

- 01 Wohnen - ca. 32,00 m²
- 02 Kochen - ca. 7,80 m²



Erdgeschoß



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Heizung
- 03 Waschküche
- 04 Keller
- 05 Keller
- 06 Hobbykeller



Kellergeschoss



EXPOSE - ILLUSTRATIONEN

Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators, ohne Maßstab, unverbindlich und nicht realgetreu



LEGENDE

- 01 Wohnen - ca. 32,00 m²
- 02 Kochen - ca. 7,80 m²



Erdgeschoss



LEGENDE

- 01 Schlafen 1 - ca. 14,00 m²
- 02 Schlafen 2 - ca. 16,00 m²
- 03 Schlafen 3 - ca. 7,50 m²
- 04 Schlafen 4 - ca. 8,00 m²
- 05 Bad - ca. 6,70 m²
- 06 Flur - ca. 7,00 m²
- 07 Balkon - ca. 3,60 m²
½ = ca. 1,80 m²



Obergeschoss



EXPOSE - INFORMATIONEN

Wir bitten zu beachten, dass alle Grundrissdarstellungen ohne Maßstab und unverbindlich sind! Illustrationen und Visualisierungen sind Einrichtungsvorschläge und ohne Gewähr! Teilweise entsprechen die Illustrationen/Abbildungen nicht dem tatsächlichen Zustand.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieses interessanten Hauses.

Trotz aller Sorgfalt können wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen, da diese auf Angaben des Verkäufers oder Dritter beruhen! Die im Rahmen der Auftragserfüllung weitergegebenen Objektinformationen und Quadratmeterangaben wurden weder auf Richtigkeit, noch auf ihre Vollständigkeit überprüft. Die Immobilie wird im Alleinauftrag angeboten. Wir bitten um Diskretion!

Das Angebot ist ausschließlich für Sie als Empfänger bestimmt und somit vertraulich zu behandeln.

Sollte das Angebot Dritten weitergeleitet werden, so entsteht Schadensersatzpflicht.

Hinweis: Ist Ihnen dieses Objekt bereits zu einem früheren Zeitpunkt angeboten worden, so ist uns dies schriftlich (innerhalb 5 Werktagen) unter Beifügung des anderen Nachweises und der Quelle mitzuteilen. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz.