

Exposé

Einfamilienhaus in Ottobrunn

**Charmantes, freistehendes Einfamilienhaus, sehr zentral
und dennoch ruhig gelegen**



Objekt-Nr. OM-326445

Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:
Olaf Schneider
Mobil: 0151 14743926

85521 Ottobrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	390,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	119,94 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	82,59 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Heim liegt abgeschildert in zweiter Reihe der Rosenheimer Landstraße. Das Restaurant „Vita Bella“ befindet sich nur wenige Schritte entfernt, die Bushaltestelle der Linie 210 nach Neuperlach Süd (U5 und S5) befindet sich direkt vor dem Haus.

Das Haus ist freistehend und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Sie betreten das Erdgeschoss über einen Windfang mit Garderobe, von dem ein Tageslicht-Gäste-Bad mit WC und Dusche abgeht. Durch eine Tür gelangen Sie ins Treppenhaus, in dem sich eine weitere Garderobe befindet. Ansonsten besteht das gesamte Erdgeschoss aus einem ca. 43 m² großen, L-förmigen offenen Wohn- / Essbereich und offener Küche mit direktem Zugang zu Garten und Terrasse über eine große Glas-Schiebetür. Diese macht den Raum zu jeder Jahreszeit hell und lichtdurchflutet. Der Wohnbereich ist durch einen kleinen Mauervorsprung geschickt vom Essbereich und der Küche abgetrennt, was ihn besonders gemütlich und behaglich macht. Es bestünde hier die Möglichkeit, eine Wand einzuziehen, um so einen weiteren Raum (evtl. ein Büro) zu schaffen.

Im 1.OG befinden sich zwei Schlafzimmer mit Balkon sowie ein helles, freundliches Tageslichtbad mit zwei Fenstern. Ausgestattet ist dieses mit einer Dusch-Badewanne, WC und Waschbecken. Die geschickt in die Dachschräge eingebauten weißen Schränke bieten viel Stauraum.

Im 1. OG befindet sich außerdem eine begehbare Ankleide, die auch praktischen Stauraum für Koffer/Bügelbrett etc. bietet.

Über eine schöne weiße Holztreppe gelangt man vom 1. OG ins Dachgeschoß, wo sich ein weiterer sehr gemütlicher Raum befindet. Dieser eignet sich als Spielzimmer oder Büro und ist mit Teppichboden ausgestattet.

In allen Wohn-/Schlafräumen ist ansonsten ein sehr edler und heller Echtholzparkettboden in Eiche verlegt.

Das Haus überrascht mit seiner großzügigen Unterkellerung, die über die Grundfläche des Hauses weit hinausgeht. Es befinden sich im Keller eine große Waschküche, ein Vorratsraum, eine Werkstatt und ein großer Raum mit Sauna, Dusche und großem Einbauschränk. Außerdem verfügt der Keller über einen hellen ca. 30 m² großen beheizten Hobbyraum, der auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.

Alle Kellerräume sind mit Fliesen verlegt, im Hobbykeller befindet sich ein Laminatboden.

Zum Haus gehört ein Duplex-Tiefgaragenplatz mit einem oberen und einem unteren Stellplatz (Zufahrt auf der Rosenheimer Landstraße) mit direktem Ausgang im Grundstück.

Das Haus verfügt über einen ca. 330 m² großen Garten mit Terrasse und Rasenflächen. Durch die freistehende Lage bietet das Grundstück viele Sitz- und Spiel- und Relaxmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ottobrunn ist eine attraktive Gemeinde im südlichen Umland von München, die sich besonders durch ihre familienfreundliche Umgebung auszeichnet. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine exzellente Betreuung und Bildung für alle Altersgruppen. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz zu erreichen.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Sie schnell in München: Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut, und sowohl Busse als auch die S-Bahn bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A8 oder A99 ebenfalls zügig das Münchner Zentrum oder die umliegenden Regionen, wie das Alpenvorland oder den Starnberger See, die für Tagesausflüge und Wochenenden in der Natur ideal sind.

Freizeitmöglichkeiten sind in Ottobrunn reichlich vorhanden. Neben weitläufigen Grünanlagen, die zum Spazieren und Erholen einladen, gibt es Sportvereine, Schwimmbäder und zahlreiche Naherholungsgebiete in der Umgebung. Das Phönix-Bad in Ottobrunn ist besonders bei Familien beliebt und bietet Erholung und Spaß für Groß und Klein. Auch Kulturfreunde kommen auf ihre Kosten: Das Kulturzentrum Ottobrunn sorgt das ganze Jahr über mit Veranstaltungen für ein abwechslungsreiches Programm.

Insgesamt bietet Ottobrunn eine harmonische Verbindung von ruhigem Wohnen in einer grünen Umgebung und der Nähe zur Großstadt, was diese Lage besonders attraktiv macht – ideal für Familien, Paare und all jene, die das Leben im Süden Münchens genießen möchten.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Treppe OG/DG



Spielzimmer/Büro DG

Exposé - Galerie



Spielzimmer/Büro DG



Flur OG

Exposé - Galerie



Treppe/Flur OG



Ankleide OG



Gäste WC/Duschbad EG

Exposé - Galerie

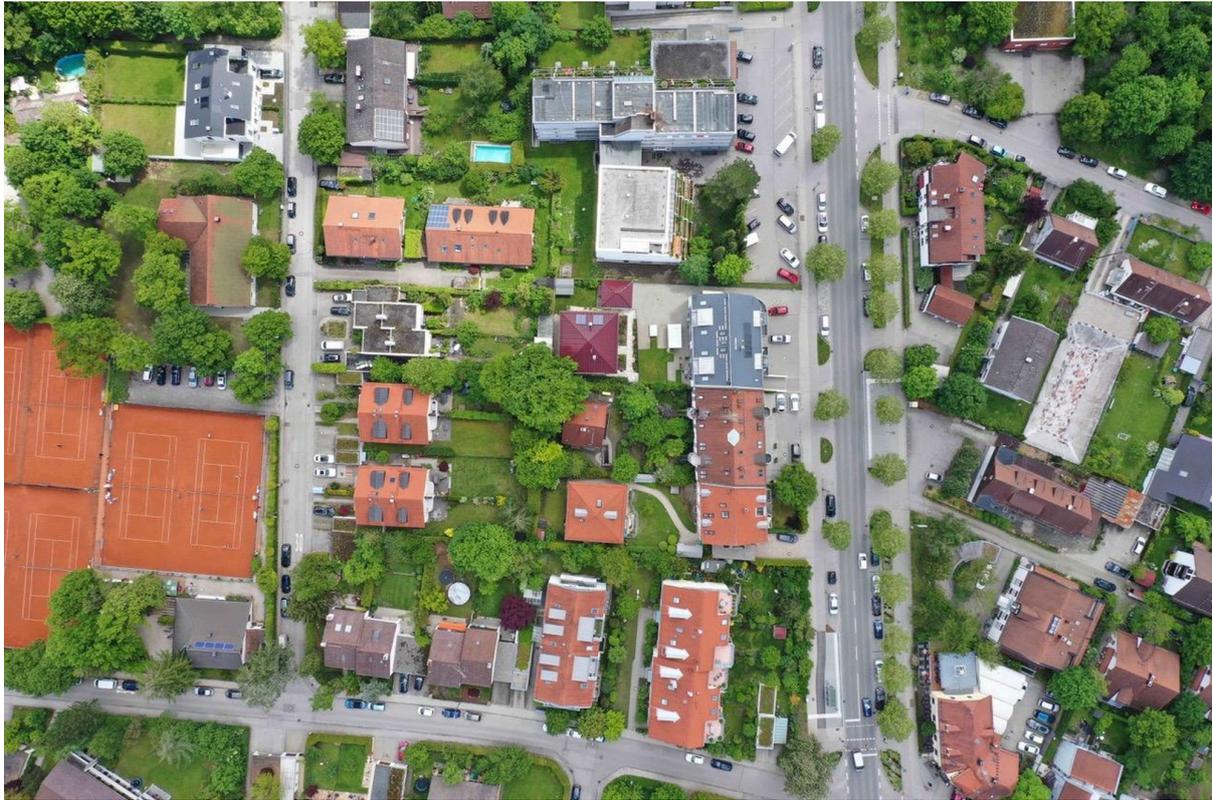


Hobbyraum UG



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Lage



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Sauna UG

Exposé - Galerie



Abstellraum UG



Vorratraum UG



Waschküche / Heizungsraum

Exposé - Galerie



Flur UG

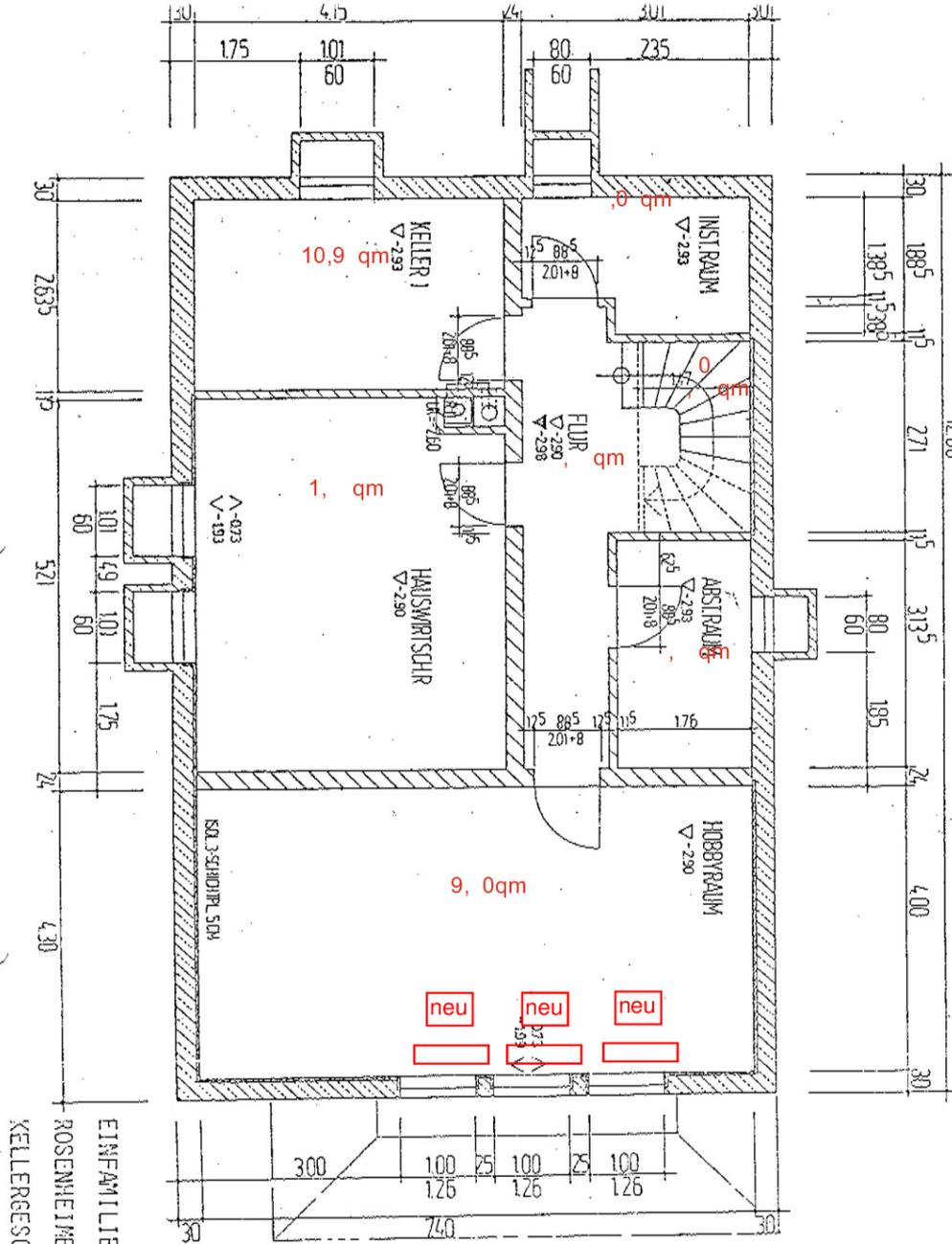
Exposé - Grundrisse

25/06/2008 14:21

+49-89-60855431

GRAFIKARIN-RETAILDNA

S. 01

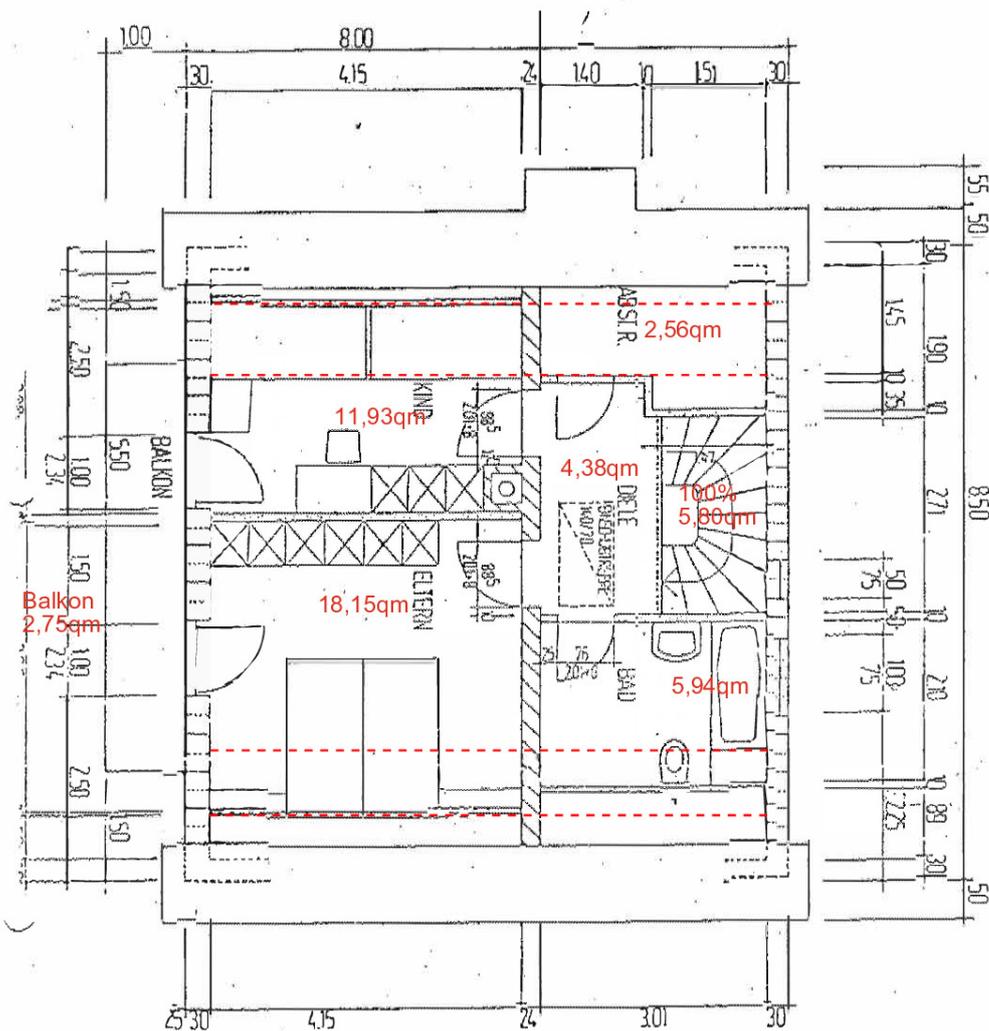


Geschoss modernisiert

Nutzfläche 52,99qm
Hobbyraum 29,60qm - zur Hälfte

EINFAMILIENHAUS OTTOBRUNN
ROSENHEIMER LANDSTRASSE 35 A
KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



EINFAMILIENHAUS OTTOBRUNN
 ROSENHEIMER LANDSTRASSE 33 A
 DACHGESCHOSS

Wohnfläche

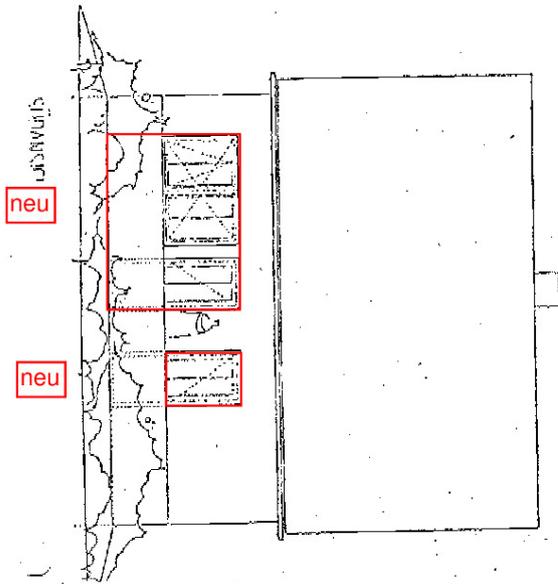
DG: 51,51qm (inkl. Balkon) - 48,76qm netto

Spitzboden: 5,78qm (Hohe 2,00m)

Gesamtwohnfläche:

EG+DG+Spitzboden 109,19qm

Exposé - Grundrisse

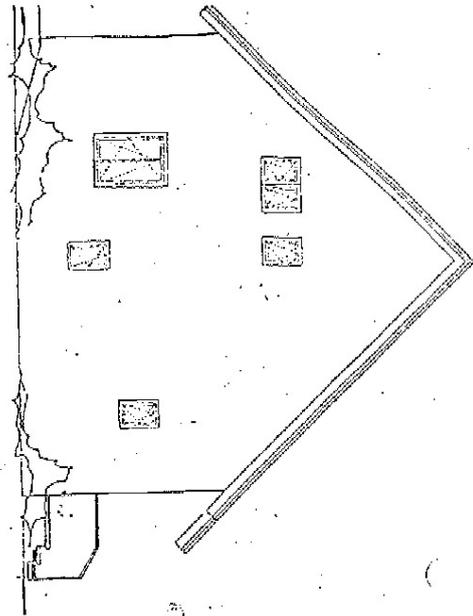


neu

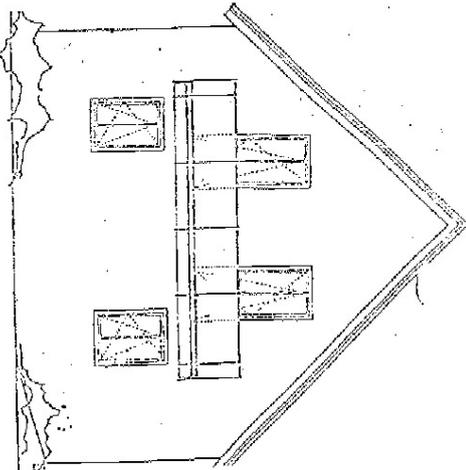
neu

STÄNDER

OSTANSICHT



WESTANSICHT



STÄNDER

neu

GARTENHAUS OTTOBRUNN
ROSENHEIMER LANDSTR. 33A
FASSADENANSICHTEN

Exposé - Grundrisse

