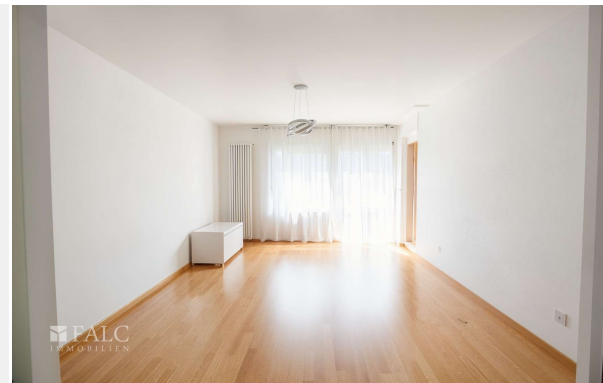




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FeGr-77336

*Raum, Luft, Lebensfreude – modern wohnen in Ottobrunn*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>489.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>6.057,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>80,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.05.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>103.3 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Wohnensemble am Albertus-Magnus-Weg steht für moderne Architektur mit klarer Formensprache und funktionalen, nachhaltigen Raumlösungen.*

*Durchdachte Grundrisse, helle Räume und verschiedene Wohnungstypen machen das Carré7 zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Beständigkeit legen.*

*Die Gemeinde Ottobrunn überzeugt mit ihrer Nähe zu München und einer hervorragenden Infrastruktur.*

*Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen für kurze Wege und hohen Alltagskomfort.*

*Mehrere Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, die nächste ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – ideal für Pendler und alle, die flexibel bleiben möchten.*

*Für Familien bietet die Lage ein besonders attraktives Umfeld:*

*Ein Kindergarten liegt fast um die Ecke, die Grundschule ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung befinden sich zudem mehrere Spielplätze – hier können Kinder unbeschwert spielen, während Erwachsene die ruhige Wohnatmosphäre genießen.*

*Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert.*

*Ein Supermarkt sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.*

*Zudem finden sich in der Nachbarschaft gemütliche Restaurants und Cafés, die zu entspannten Stunden einladen.*

*Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten optimal:*

*Über die nahegelegene Autobahn sind Ziele in und um München schnell erreichbar.*

*Der Flughafen liegt etwa 45 Autominuten entfernt – ein Pluspunkt für alle, die häufig reisen.*

*So verbindet diese Immobilie urbanen Komfort mit einer familienfreundlichen Umgebung – ideal für Menschen, die ein modernes Zuhause in lebendiger, gut vernetzter Lage suchen.*

## Objektbeschreibung

*Schon beim Eintreten spürt man: Diese Wohnung vereint architektonische Klarheit mit behaglichem Wohngefühl.*

*Die 3-Zimmer-Einheit im Hochparterre des gepflegten Wohnensembles carré7 überzeugt durch eine harmonische Verbindung aus sinnvoller Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen, angenehmen Lage.*

*Hier trifft die beständige Bauqualität der 1970er Jahre auf eine umfangreiche Modernisierung aus*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*dem Jahr 2017 – entstanden ist ein Zuhause mit zeitloser Eleganz und modernem Komfort.*

*Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia.*

*Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.*

*Ob gemütliche Fernsehecke, Arbeitsplatz oder Spielbereich – der Raum bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Die überdachte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne ein.*

*Die angrenzende Küche ist separat angelegt, durchdacht geplant und optimal für den Alltag ausgestattet.*

*Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftung.*

*Gleich nebenan befindet sich die offen gestaltete Essdiele – ein geselliger Treffpunkt, an dem Kochen, Essen und Gespräche nahtlos ineinander übergehen.*

*Das Schlafzimmer liegt ruhig im hinteren Bereich und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.*

*Helle Farben und Licht schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen.*

*Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen – die freundliche Belichtung und der durchdachte Zuschnitt sorgen auch hier für ein angenehmes Raumgefühl.*

*Ein zentraler Flur verbindet alle Räume auf praktische Weise miteinander und bietet zusätzlichen Platz für Garderobe oder Stauraum.*

*Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine Badewanne und wirkt gepflegt und funktional. Ein separates WC ergänzt den Grundriss – besonders praktisch im Alltag.*

*Die Loggia bietet Raum für kleine Auszeiten – perfekt für den Morgenkaffee oder den Tagesausklang am Abend.*

*Abgerundet wird das Angebot durch einen festen Stellplatz in der modernen Tiefgarage – ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1975 | Komplett modernisiert im Jahr 2017
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Weiß gefliestes Bad mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Funktional geschnittene Küche mit Fenster
- Offener Essbereich – ideal für Familie & Gäste
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit viel Stellfläche
- Helles, vielseitig nutzbares zweites Zimmer (Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer)
- Überdachte Loggia mit Blick ins Grüne
- Große Fensterflächen für optimale Tageslichtnutzung
- Fester Stellplatz in moderner Tiefgarage
- Gepflegte, ruhige Wohnanlage (carré7) mit zeitloser Architektur
- Sehr gute Rücklagenbildung in der Eigentümergemeinschaft
- Energieeffizienzklasse D – solide Werte
- Nutzung als Kapitalanlage oder Eigennutzung möglich (6 Monate Kündigungsfrist bei Eigenbedarf)

## **Sonstiges**

*Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:*

**Kaufpreis Wohnung: € 499.000,-**  
**zzgl. Garage: € 25.000,-**

-----  
**Gesamtpreis: € 524.000,--**

*Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



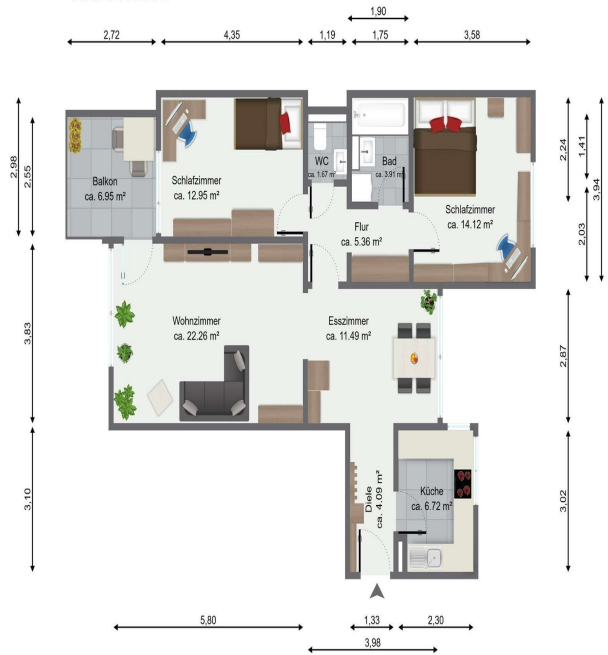
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)