



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HKo-71156

**Licht. Luft. Lebensqualität. Wohnen mit Struktur in Ottobrunn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**524.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**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>Nutzfläche</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>WG-Geeignet</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>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Mit Warmwasser**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**22.05.2034**

**103,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Ja**

**Gas**

**D**

**22.05.2024**

**2014**

**Wohngebäude**

### **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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Das Wohnensemble am Albertus-Magnus-Weg steht für kompromisslose Raumkonzepte und eine klare architektonische Linie - ressourcenschonend, funktional und wertbeständig. Unterschiedliche Wohnungstypen, viel natürliches Licht und durchdachte Grundrisse machen das Carré7 zu einer idealen Umgebung für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer.***

***Ottobrunn selbst überzeugt durch seine Nähe zu München, exzellente Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und die gute Anbindung an den ÖPNV. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert.***

***Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Ein Kindergarten ist in direkter Nachbarschaft, und auch die Grundschule ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Spielplätzen sorgt dafür, dass sich die Kleinen austoben können, während Eltern die entspannte Atmosphäre der Umgebung genießen.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann. Für den kleinen Hunger zwischendurch oder einen gemütlichen Abend steht ein Restaurant in der Nähe zur Verfügung.***

***Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, was sowohl für Berufspendler als auch für Wochenendausflüge von Vorteil ist. Der nächste Flughafen ist in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.***

***Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und familienfreundlicher Umgebung, ideal für alle, die eine gut vernetzte und lebendige Nachbarschaft suchen.***

**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

## Objektbeschreibung

**Bereits beim Betreten dieser Wohnung wird klar: Hier verbindet sich durchdachte Architektur mit wohnlicher Substanz.**

**Die 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre des gepflegten Ensembles carré7 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage. Die solide Bauweise der 1970er Jahre trifft hier auf die umfassende Sanierung von 2017 – das Ergebnis ist ein Zuhause mit zeitlosem Charakter und modernem Wohnkomfort.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme, offene Atmosphäre. Der Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob gemütliche Sofaecke, Spielbereich oder Homeoffice. Die geschützte Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne ein.**

**Die angrenzende Küche ist separat gehalten, funktional geschnitten und ideal für den Alltag ausgestattet.**

**Ein großes Fenster sorgt für Helligkeit und Frischluft. Direkt daneben liegt die offen gestaltete Essdiele – ein kommunikativer Mittelpunkt, der Kochen, Essen und Zusammensein fließend miteinander verbindet.**

**Das Schlafzimmer liegt ruhig im hinteren Teil der Wohnung und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.**

**Die freundliche Lichtstimmung sorgt für eine behagliche Rückzugsatmosphäre.**

**Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Auch hier sorgen Fenster und Zuschnitt für Flexibilität und angenehme Lichtverhältnisse.**

**Der zentrale Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander und bietet zudem Platz für eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum – praktisch und unaufdringlich integriert.**

**Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – gepflegt, funktional und zeitgemäß.**

**Ergänzt wird es durch ein separates WC – ein klarer Vorteil im täglichen Familienleben.**

**Die überdachte Loggia rundet das Raumangebot ab – perfekt für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.**

**Zur Wohnung gehört ein fester Stellplatz in der modernen Tiefgarage der Anlage – ein klares Plus in dieser Wohnlage.**

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

## 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: € 524.000,-  
zzgl. Garage: € 25.000,-

-----  
Gesamtpreis: € 549.000,--

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 | [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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

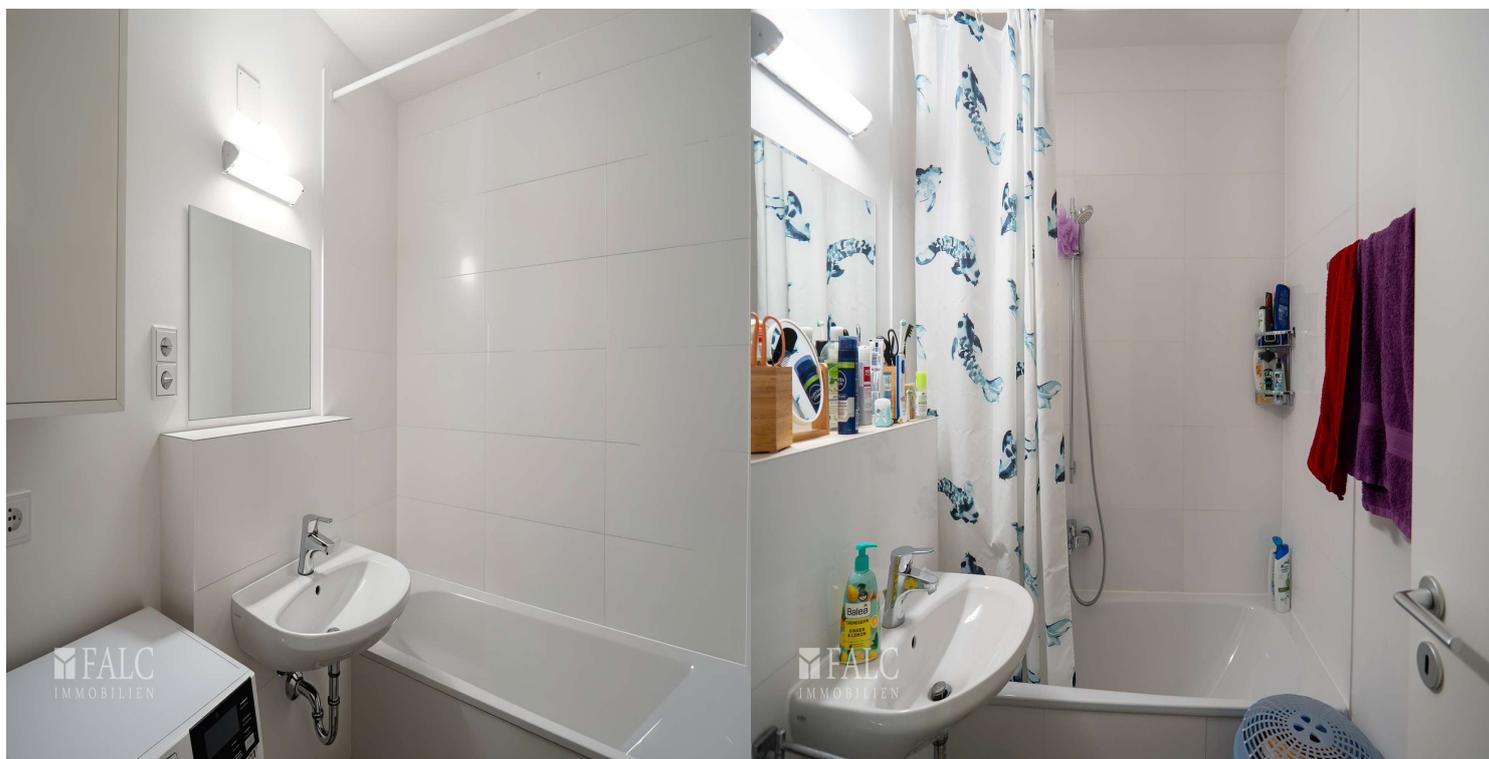
[Online ansehen](#)



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](#)



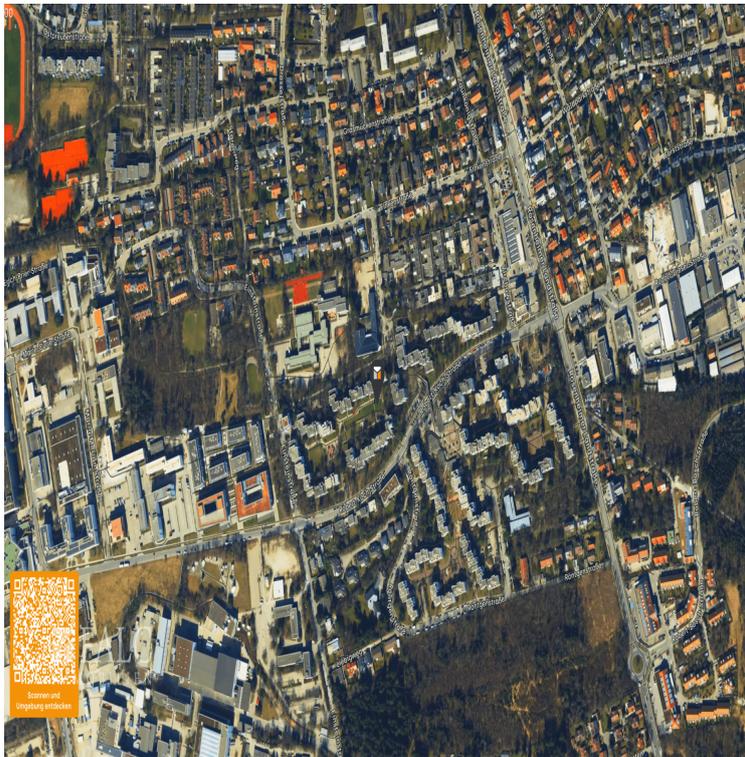
WP



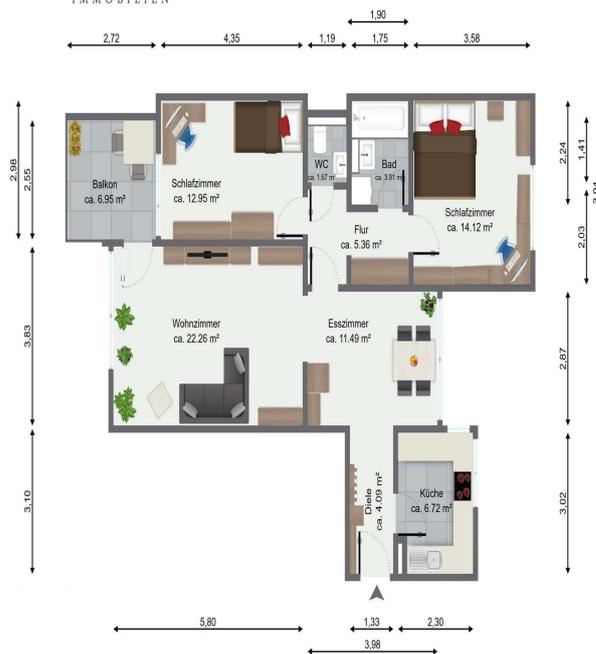
IMMOMANAGER

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)

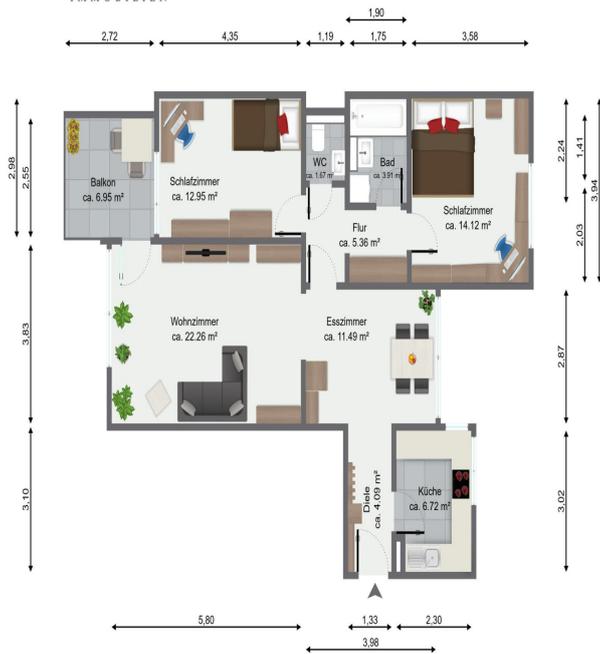
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)