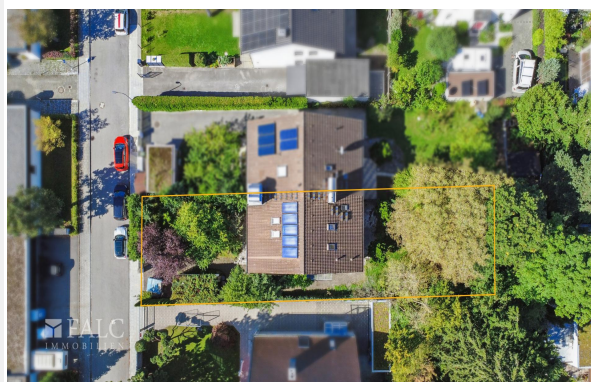




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-73866

**Ein Platz zum Ankommen und Gestalten – Ihr neues Kapitel in Ottobrunn**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**995.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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>191,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>304,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>616,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.10.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>111.6</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.10.2025</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage im südöstlichen Münchner Umland, in der Gemeinde Ottobrunn. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur aus, die überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, modernen Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die verkehrsberuhigte Umgebung sorgt für eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre und bietet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.*

*In unmittelbarer Nähe stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister für den täglichen Bedarf. Auch ärztliche Versorgung, Banken und gastronomische Angebote sind im Ortskern bestens vertreten. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und dem Gymnasium Ottobrunn. Für Freizeit und Erholung bietet die Gemeinde ein vielfältiges Angebot: Sportvereine, das beliebte Phönix-Bad mit Sauna- und Wellnessbereich sowie zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege und die nahegelegenen Wälder laden zu Aktivitäten im Freien ein.*

*Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Ottobrunn mit den umliegenden Stadtteilen und der S-Bahn-Station, von der aus die Münchner Innenstadt mit der Linie S7 in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar ist. Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie den Münchner Autobahnring (A99) lassen sich die Innenstadt, der Flughafen München sowie die Ausflugsziele im bayerischen Voralpenland schnell und bequem erreichen.*

*Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, bester Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Landeshauptstadt München und die umliegende Region.*

**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](#)



## **Objektbeschreibung**

*Dieses im Jahr 1981 errichtete Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 616 m<sup>2</sup> in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Ottobrunn. Schon beim Eintreten spürt man den Charme dieses großzügigen Zuhauses, das über viele Jahre liebevoll bewohnt wurde und nun auf neue Ideen und frischen Wind wartet.*

*Ein überdachter Eingangsbereich empfängt Sie und führt in den Windfang mit Gäste-WC und praktischer Garderobennische. Von hier aus öffnet sich der zentrale Flur, von dem alle Räume des Erdgeschosses zugänglich sind. Links liegt das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner angenehmen Helligkeit und dem direkten Zugang zur Südterrasse mit Außenkamin begeistert – der perfekte Platz für gemütliche Abende und gesellige Stunden im Freien. Auf der rechten Seite erwarten Sie das freundliche Esszimmer und die separate Küche. Von hier führt ein Ausgang auf die hintere Terrasse mit Gartenbereich, die sich an warmen Tagen wunderbar als zweites Esszimmer im Grünen nutzen lässt und zum entspannten Beisammensein einlädt.*

*Das Obergeschoss bietet zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Badezimmer sowie ein separates WC – ideale Voraussetzungen für das Familienleben mit viel Platz für Rückzug und Geborgenheit.*

*Im Dachgeschoss steht eine großzügige Fläche für individuelle Wohnträume zur Verfügung. Eine kleine Küchenzeile sowie ein Duschbad machen diesen Bereich besonders vielseitig nutzbar – ob als Gästezimmer, Atelier oder Hobbyraum.*

*Das Untergeschoss punktet mit einem Hobbyraum, einer Waschküche, einem Heizungsraum sowie reichlich Stauraum für alles, was man nicht täglich benötigt. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.*

*Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet somit die wunderbare Gelegenheit, es ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein neues Kapitel zu beginnen. Mit etwas Liebe und Ideenreichtum kann hier ein Zuhause entstehen, das genau zu Ihnen passt.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Ausstattungsdetails & Highlights auf einen Blick:**

- + **Großzügiges Grundstück mit ca. 616 m<sup>2</sup>**
- + **Zwei Terrassen: Südterrasse mit Außenkamin und hintere Terrasse mit Gartenzugang**
- + **Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse**
- + **Esszimmer mit Zugang zur hinteren Terrasse**
- + **Separate Küche**
- + **Schlafzimmer mit Ankleide**
- + **Ausgebautes Dachgeschoss**
- + **Hobbyraum im UG**
- + **Einzelgarage**
- + **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Ottobrunn**
- + **Renovierungsbedürftiger Zustand – ideal für individuelle Gestaltung und Modernisierung**

**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

## Sonstiges

**Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!**

**Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) - oder kontaktieren Sie uns. Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhrpersönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de). Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline (0800-646 0 646), sondern auch einen Service am Wochenende an.**

**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.**

**Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.**

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)

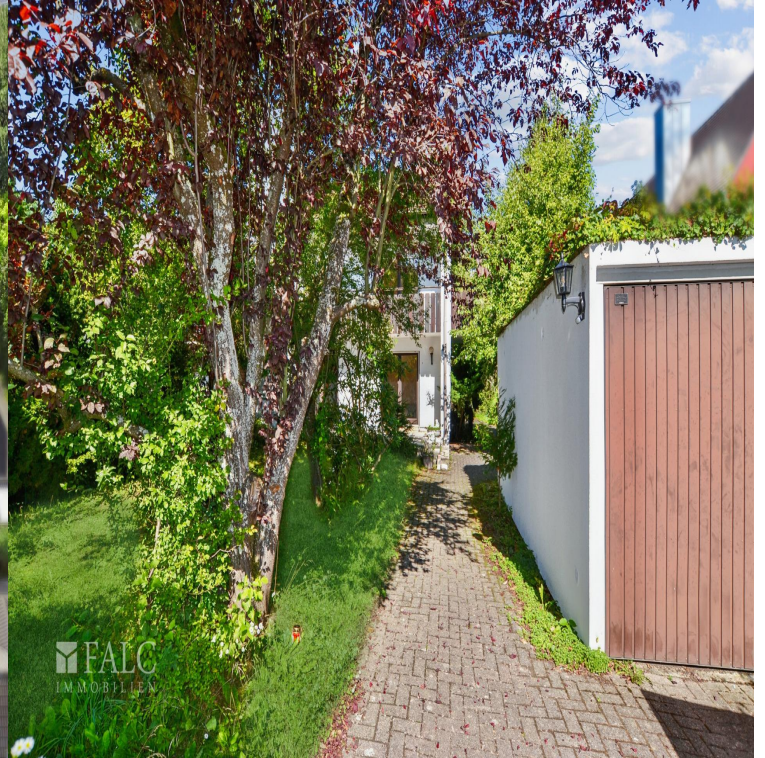
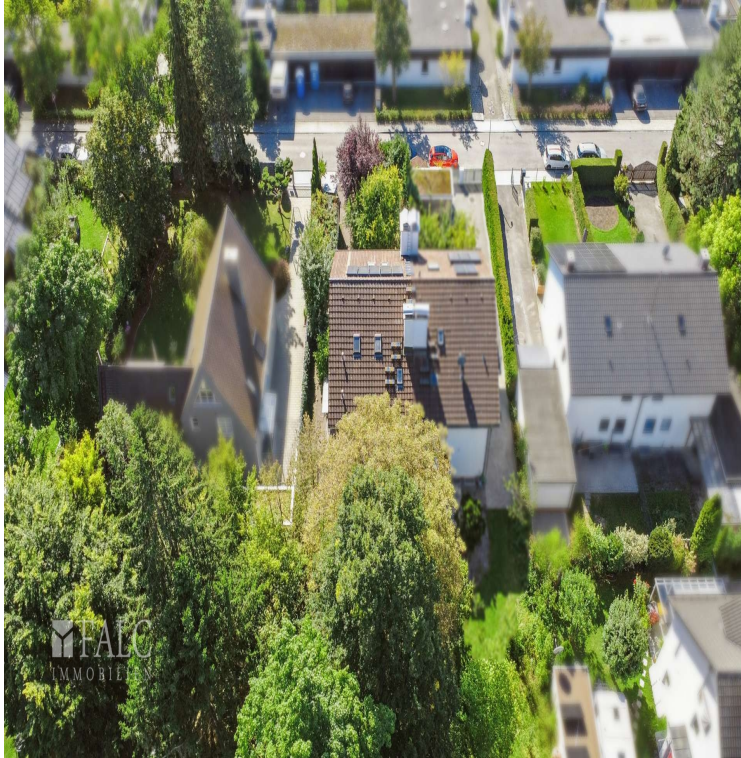
[Online ansehen](#)



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](https://www.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](https://www.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

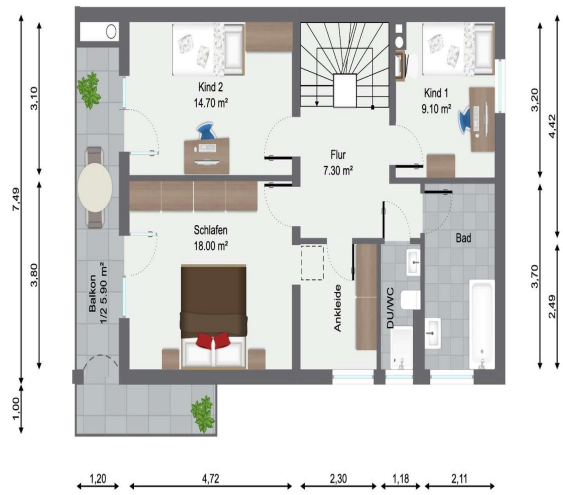
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

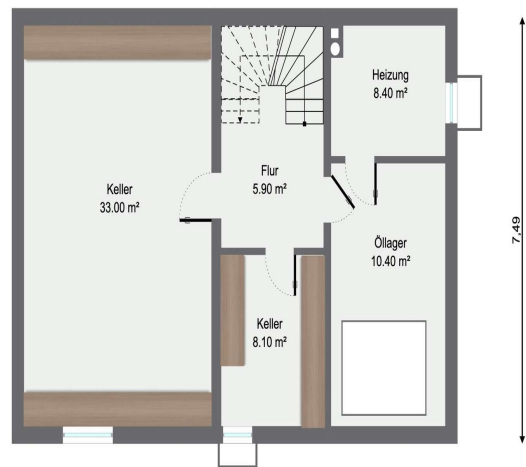
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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](#)