



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MGa-70363

Charme. Licht. Aussicht. – Maisonette mit Lieblingsplatzpotenzial

Eckdaten

Kaufpreis

799.000,00 €

Kaufpreis pro m²

7.467,28 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	107,0 m²
Gesamtfläche	130,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1962
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.03.2029
Energiebedarf	124,2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.03.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

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 Phoenix-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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Maisonette-Wohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche – ein Refugium mit durchdachtem Grundriss, stilvoller Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die untere Etage empfängt Sie mit einer freundlichen Diele und hellem Holzlaminat. Besonders hervorzuheben ist das separate Badezimmer mit Dusche, ideal als Gästebad oder für einen eigenständigen Wohnbereich. Dank Starkstromanschluss – ehemals war hier die Küche – und der guten Raumaufteilung bietet sich dieser Bereich perfekt als abtrennbares 1-Zimmer-Apartment, Jugendwohnung oder Homeoffice an.

Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie ins lichtdurchflutete Obergeschoss. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit charakteristischer Holzbalkendecke überzeugt mit Weitblick und Gemütlichkeit. Die Dachterrasse ist vollständig blickgeschützt und bietet absolute Privatsphäre – ein Highlight für entspannte Sonnenstunden.

Obwohl das Haus ursprünglich 1962 erbaut wurde, entstand diese Wohnung erst 1994 durch den hochwertigen Dachausbau. Vor zwei Jahren erfolgte eine umfassende Renovierung inklusive Modernisierung von Böden, Bädern und Küche. Die moderne Küche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche – ideal für gemeinsame Kochabende. Hinter der Küche findet sich eine praktische Waschnische.

Das Badezimmer im Obergeschoss überzeugt mit eleganten Fliesen, einer großzügigen Dusche und hochwertigen Armaturen. Das angrenzende Schlafzimmer bietet optional Raum für eine Galerieebene, die zusätzlichen Stauraum oder ein Rückzugsrefugium schafft. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Kinderzimmer.

Es liegt ein architektonischer Entwurf vor, um im Wohnbereich ein weiteres Zimmer abzutrennen – bei Erhalt der Lichtverhältnisse. So lässt sich bei Bedarf ein zusätzlicher Raum gewinnen.

Ein Kellerabteil, eine Garage sowie ein Außenstellplatz gehören zur Wohnung. Unter dem Dach entlang der gesamten Länge befindet sich praktischer Stauraum – ideal für saisonale Dinge wie Koffer, Campingzubehör oder Grill.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- + *Offener Kamin*
- + *Solarthermie für Warmwasser 2019*
- + *Fußbodenheizung im DG 2000*
- + *Böden, Küche und Bäder - vor 2 Jahren renoviert*
- + *Easytouch-Einbauküche ausgestattet mit Markengeräten (Bosch & Bauknecht)*
- + *modern gefliestes Gäste-WC mit Dusche*
- + *el. Rollläden an Dachfenstern*
- + *Blickgeschützte Dachterrasse in Süd-Ausrichtung, mit el. Markise (2020 renoviert)*
- + *Entkalkungsanlage 2024*
- + *Garage & Außenstellplatz*
- + *Kellerraum*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

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

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

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.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.

Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

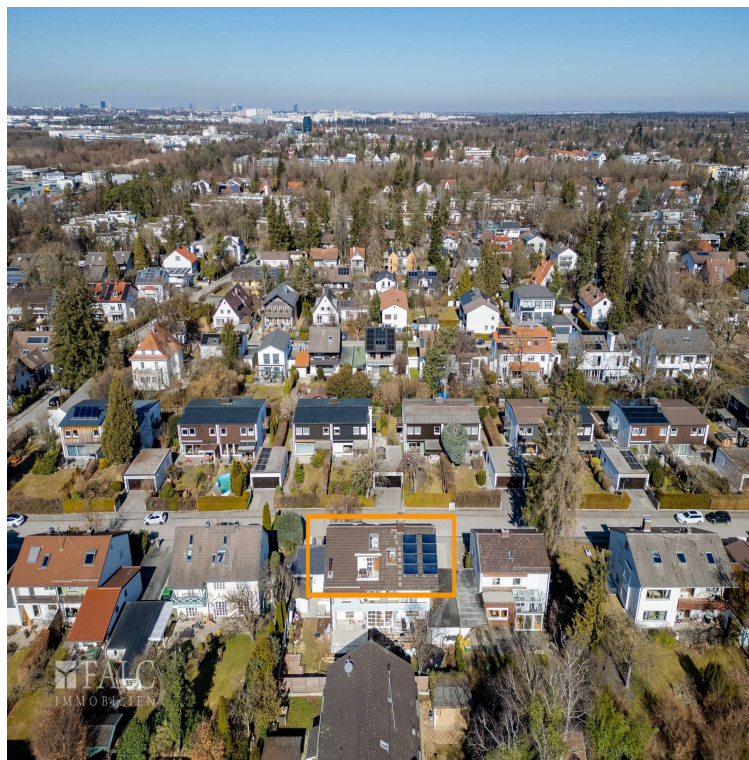
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

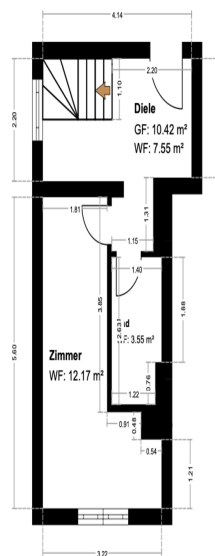
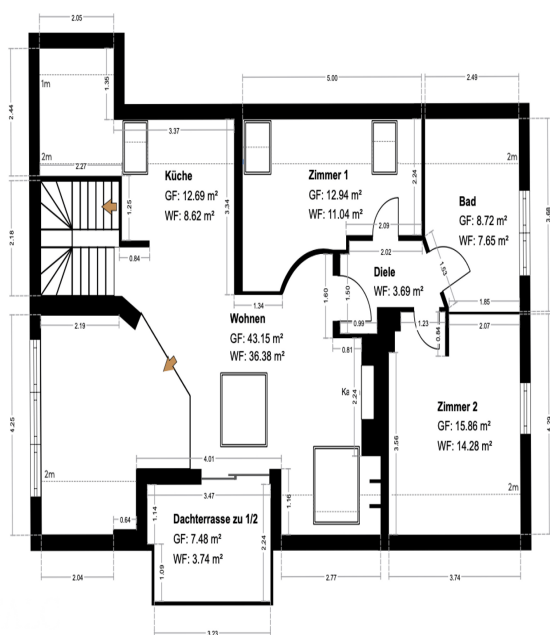
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)