

Exposé

Reihenendhaus in Ottobrunn

Provisionsfrei: Exklusives Atrium-Bungalow-Reihenhaus in Ottobrunn – Ihr uneinsehbarer Wohnraum



Objekt-Nr. **OM-397418**

Reihenendhaus

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Reinhart

85521 Ottobrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	241,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieser eingeschossige Bungalow in charmanter Atrium-Form bietet die perfekte Symbiose aus privater Rückzugsmöglichkeit und bester Infrastruktur. Gelegen in einer begehrten autofreien Siedlung in Ottobrunn, erwartet Sie hier eine seltene Kombination aus Ruhe, Komfort und Sicherheit.

Ebenerdiger Wohnbereich:

Sie betreten das Haus über den kleinen, aber praktischen Windfang, der eine klare Trennung zum Wohnbereich schafft. Direkt hier finden Sie das separate Gäste-WC.

Vom Windfang aus gelangen Sie in die offene Essdiele. Dieser zentrale, helle Bereich ist der Dreh- und Angelpunkt des Hauses, ideal für gemeinsame Mahlzeiten und als Treffpunkt der Familie. Hier befindet sich auch die Treppe, die hinunter in den Keller führt.

Angrenzend an die Essdiele liegt die Küche. Ihre Lage am Eingang ermöglicht kurze Wege für Einkäufe.

Durch die Essdiele gelangt man in das Wohnzimmer. Es ist hell und bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe. Große Fenster und eine Terrassentür stellen eine direkte Verbindung zum Atrium-Garten her – ein fließender Übergang zwischen innen und außen.

Von der Essdiele führt ein Flur in den privaten Flügel, der alle 4 weiteren Zimmer und das Bad verbindet.

Entlang des Flurs liegen rechts zwei gut geschnittene Zimmer. Beide profitieren von den hellen Fensterfronten zum ruhigen Außenbereich. Links, zum Atriumgarten, ein etwas kleineres Zimmer und ein großes, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Home-Office eignet. Dieses Zimmer hat eine Tür, die in den Garten führt.

Zentral zwischen den Schlafzimmern liegt das Badezimmer. Es bietet barrierefreies Design und Funktionalität.

Uneinsehbare Privatsphäre und barrierefreies Wohnen

Das Herzstück dieses 1969 erbauten Reihenhauses ist der von allen Seiten geschützte Innenhof – Ihr ganz persönlicher, uneinsehbarer Garten. Gestalten Sie hier Ihr kleines Paradies, genießen Sie ungestörte Stunden beim Sonnenbad oder gesellige Abende mit Freunden.

Keller

Über die Treppe im Esszimmer gelangt man in den Keller. Hier befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung und ein weiterer Raum, der als Werkstatt genutzt werden kann. Das Treppenhaus bietet sich als weiterer Stauraum an.

Exklusive Parkmöglichkeiten

Zum Haus gehört eine separate Einzelgarage.

Zusätzlich kann ein Stellplatz in einer Sammelgarage erworben werden.

Damit sind Ihre Fahrzeuge jederzeit sicher und bequem untergebracht, und Sie profitieren von zusätzlichem Stauraum.

Solide Bausubstanz durch kontinuierliche Pflege

Das Haus wurde fortlaufend instand gehalten und durchdacht modernisiert. Die wichtigsten Erneuerungen im Überblick:

MaßnahmeJahr

Fenster (neu)09.1999

Haustür und Vordach (neu)12.1999

Fassade (Putz, Thermoshield, Anstrich)04.2000

Dach (Sanierung)07.2000

Bad (Komplettsanierung)06.2011

Fassade, Holzflächen (gestrichen)07.2015

Heizung (Erneuerung)07.2017

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Eine gute Gelegenheit, diesen besonderen Bungalow mit seinem einzigartigen Atrium-Garten in Bestlage von Ottobrunn zu erwerben. Da es sich um einen Privatverkauf ohne Makler handelt, können Sie direkt mit uns in Kontakt treten und unkompliziert verhandeln. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Lage mit hohem Freizeit- und Infrastrukturwert

Die Lage in der verkehrsberuhigten Siedlung garantiert Ruhe und Sicherheit für die ganze Familie und Ihre Haustiere. Gleichzeitig profitieren Sie von einer herausragenden Infrastruktur:

Freizeit und Sport: Die unmittelbare Nähe zum Phönix Bad ist ein echtes Highlight. Hier erwarten Sie Innen- und Außen-Becken mit Abenteuer Rutsche, eine großzügige Saunawelt zur Entspannung und Wellness. Zahlreiche Sporteinrichtungen, darunter der TSV Ottobrunn, bieten zudem ein breites Spektrum an Aktivitäten.

Grünflächen & Spielplätze: Die autofreie Siedlung bietet viel Platz zum Toben und Entspannen.

Bildung und Betreuung: Ottobrunn deckt das gesamte Bildungsangebot ab: Mehrere Kitas, Kindergärten und Krippen sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Grundschulen, die Realschule sowie das Gymnasium Ottobrunn befinden sich in der Nähe.

Einkaufen und Gesundheit: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Arztpraxen und Apotheken gesichert.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut organisiert: Bushaltestellen, die Sie schnell zum S-Bahnhof Ottobrunn (S5) oder nach Neuperlach-Süd (S5, U5) bringen, sind fußläufig entfernt. Von dort aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt und das Umland in kurzer Zeit und ohne Stress.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	414,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Blick vom Windfang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Atriumgarten



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hobbyraum



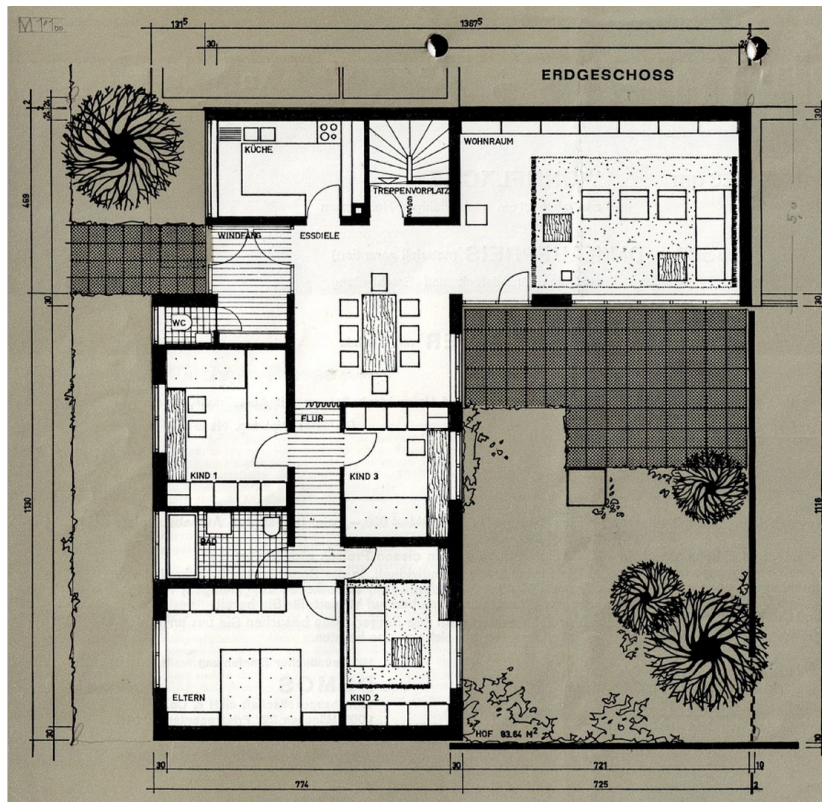
Hobbyraum

Exposé - Galerie

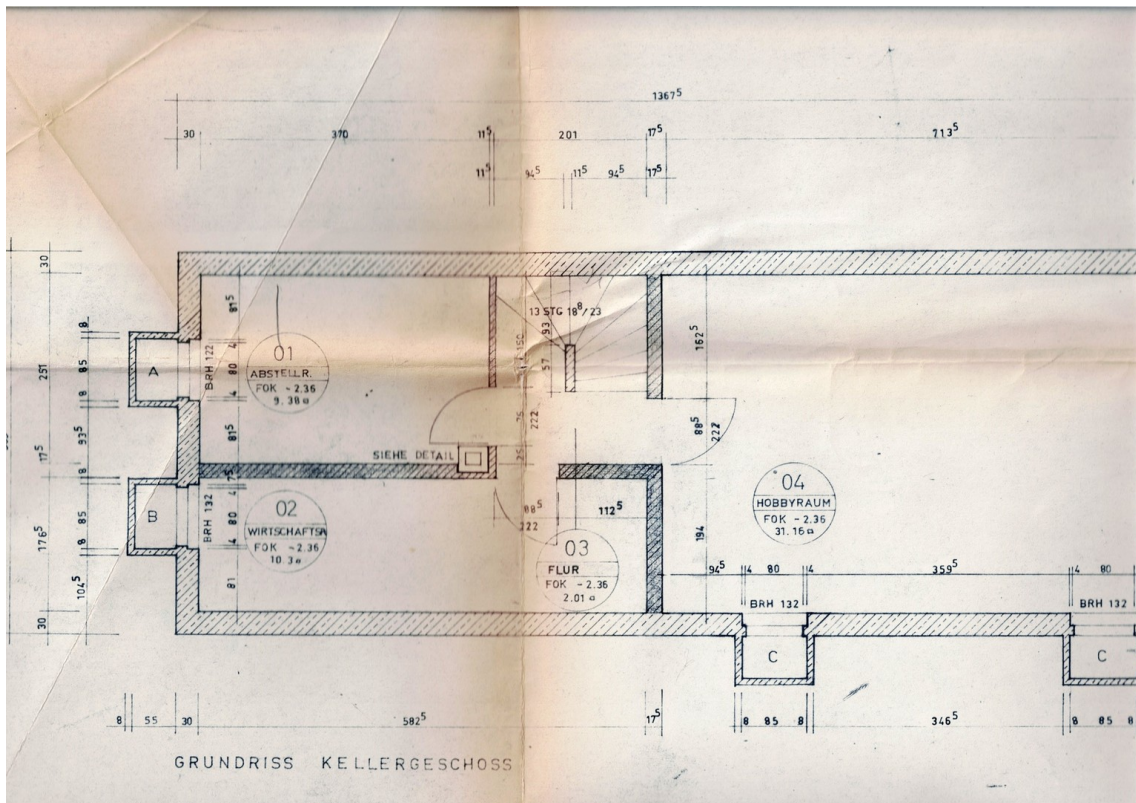


Werkstatt

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller