

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ottobrunn

NEU SANIERT: 2 Zimmer-Wohnung, neue EBK, neues Bad, 2 Balkone in Ottobrunn



Objekt-Nr. OM-417202

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:
Nittel

Ludwig-Thoma-Straße 42
85521 Ottobrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.125 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 66qm große 2-Zimmer-Wohnung wird im Erstbezug nach umfangreicher Sanierung vermietet.

Das Herzstück der Wohnung ist der angenehm helle und lichtdurchflutete Wohnraum. Dieser wird je zu Süden und Norden durch Balkone ergänzt.

Die großzügig geschnittene Küche inkl. hochwertigen Siemens-Elektrogeräten (Backofen, Abzug, Kühlschrank mit Gefrierfach, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Waschmaschinenanschluss) lädt zu entspannten Kochabenden ein.

Das Schlafzimmer grenzt in nördlicher Richtung an den Wohnraum an und ist vollständig abdunkelbar.

Auch das Badezimmer wurde inklusive einer Erneuerung von Strom- und Wasserleitungen umfangreich saniert und glänzt durch einen modernen Look.

Zu der Wohnung gehören sowohl ein Tiefgaragenstellplatz (KEIN Duplex) als auch ein großzügiges und abschließbares Kellerabteil.

Die Miete für den TG-Stellplatz beträgt 80€ monatlich.

Teilweise wurden die Bilder während der Renovierungsarbeiten erstellt.

Die letzten Handgriffe werden gerade zu Ende gebracht.

Ausstattung

- Komplett neues Badezimmer
- Neue Küche inkl. gehobenen Siemens-Elektrogeräten
- Neue und/oder aufgearbeitete Böden (Parkett bzw. Vinyl) in der gesamten Wohnung
- Velux Dachflächenfenster mit Sonnenschutz (2021)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung für gute Wärmedämmung
- Zwei großzügige Balkonfenster
- moderne Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Maßgefertigter Massivholz-Eiche-Bücherschrank
- Maßgefertigter Massivholz-Eiche-Garderobenschrank
- Zwei Balkone mit pflegeleichten Bodenfliesen (Stromanschluss auf Südbalkon)
- Sprechanlage für mehr Sicherheit
- Garage für bequemes Parken
- Keller als zusätzlicher Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Ottobrunn – Ruhiges Wohnen im grünen Südosten Münchens

Ottobrunn bietet die perfekte Mischung aus Erholung und urbaner Nähe. Die Gemeinde besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – alles fußläufig erreichbar. Auch eine umfangreiche medizinische Versorgung wird in Ottobrunn gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die S-Bahnlinie S7 bringt Sie in ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt und ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer idealen Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Neues Bad



Küche im Aufbau

Exposé - Galerie



Küche im Aufbau



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauschränk



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht Südbalkon

Exposé - Grundrisse

