

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ottenhofen

### Ländliches Paradies in Ottenhofen S2



Objekt-Nr. **OM-431562**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Liebl  
Mobil: 0160 1811093

Brunnenstraße 2  
85570 Ottenhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	291,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde in grundsolieder Ziegelbauweise erstellt. (Ziegel Proton 36,5 cm.

Kellerbodenplatte isoliert mit Styrodur 16cm gedämmt sowie Kelleraußenwände.

Das Herzstück dieses Hauses ist der Lichtdurchflutete Wintergarten im Essbereich.

Kaminanschluss im Wohn/Essbereich für Festbrennstoffe.

## Ausstattung

Helle attraktive DHH in einem topgepflegten Zustand, mit schönem Südwestgarten, in einer ruhigen Nachbarschaft. Dieses Haus bietet einer Familie alles was sie sich wünscht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine nach Absprache.

Verkauf von Privat, keine Provision.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Ottenhofen an der Brunnenstr. 2.

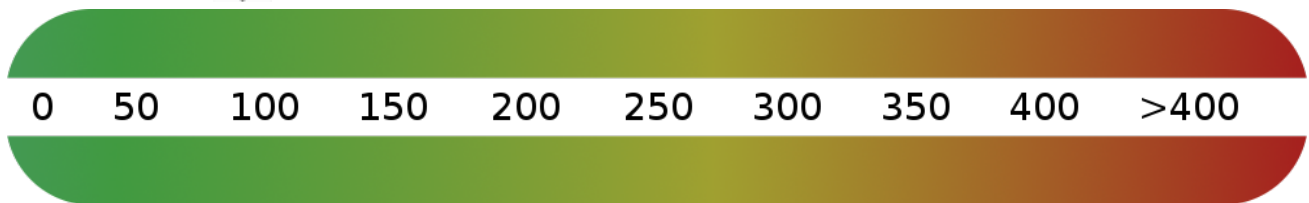
Die Gemeinde Offenhofen – nahe Markt Schwaben und Erding - wurde aufgrund der guten Infrastruktur zu einer sehr beliebten Wohngegend. Für Familien mit Kindern wird viel geboten. Schulen, Kindergärten, viele Freizeitmöglichkeiten, machen das Wohnen angenehm. Mit dem PKW ist die in 3 km entfernte Osttangente zum Flughafen oder zur A94 gut erreichbar, der Ortsrand von München in ca. 20 Autominuten ebenso. Rasch geht es dort hin auch mit der S-Bahn S 2 direkt von Ottenhofen aus, oder mit dem Zug von Markt Schwaben nach München-Ost in 14 Minuten. Die nahe gelegene Ostumgehung führt Sie schnell in die Berge und zu den Seen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten hat es in Markt Schwaben, für den täglichen Bedarf jedoch auch vor Ort. Die Nähe zur Stadt Erding (10 km) lädt für viele Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten und zum Relaxen ein. Einerseits die Großstadtnähe und andererseits auch die unberührte Naturlandschaft, sowie die günstigen Verkehrsverbindungen bieten die ideale Voraussetzung für angenehmes Wohnen. Rund um die Gemeinde angrenzend finden die Bewohner eine der schönsten Erholungslandschaften an der Sempt. Wälder und unbebaute Fluren säumen das Gemeindegebiet von Ottenhofen. Zusätzlich laden auch Inn, Salzach und Chiemsee bis hin zu den Alpen für Ausflüge ein. Weitere Informationen über die Gemeinde Ottenhofen finden Sie im Internet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	93,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zugang Süd/Westseite Garten

# Exposé - Galerie



Südseite mit Wintergarten



Süd/Westseite Terrasse

# Exposé - Galerie



West/Terrasse



Süd/Terrasse

# Exposé - Galerie



Ostseite Garage



Hoffläche mit Garage 6x3m

# Exposé - Galerie



Südseite Blick zum Nachbar



Zugang Ostseite

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Garderobe Eingang

# Exposé - Galerie



Diele



Gäste/WC

# Exposé - Galerie



Diele Zugang Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich Wintergarten



Wintergarten Süd/Westseite

# Exposé - Galerie



Wohnen West/Terrasse Garten



Wohnen Zugang Diele/Küche

# Exposé - Galerie



Treppe EG/OG



1 OG. Diele

# Exposé - Galerie



OG. 1 Bad Fenster Ostseite



OG. 1 Bad Dusche WC

# Exposé - Galerie



1 Zimmer Süd/Ostseite



2 Zimmer Südseite



3 Zimmer Süd/Westseite

# Exposé - Galerie



Treppe UG.



Wasch/Trockenraum



Hobbyraum mit FBH

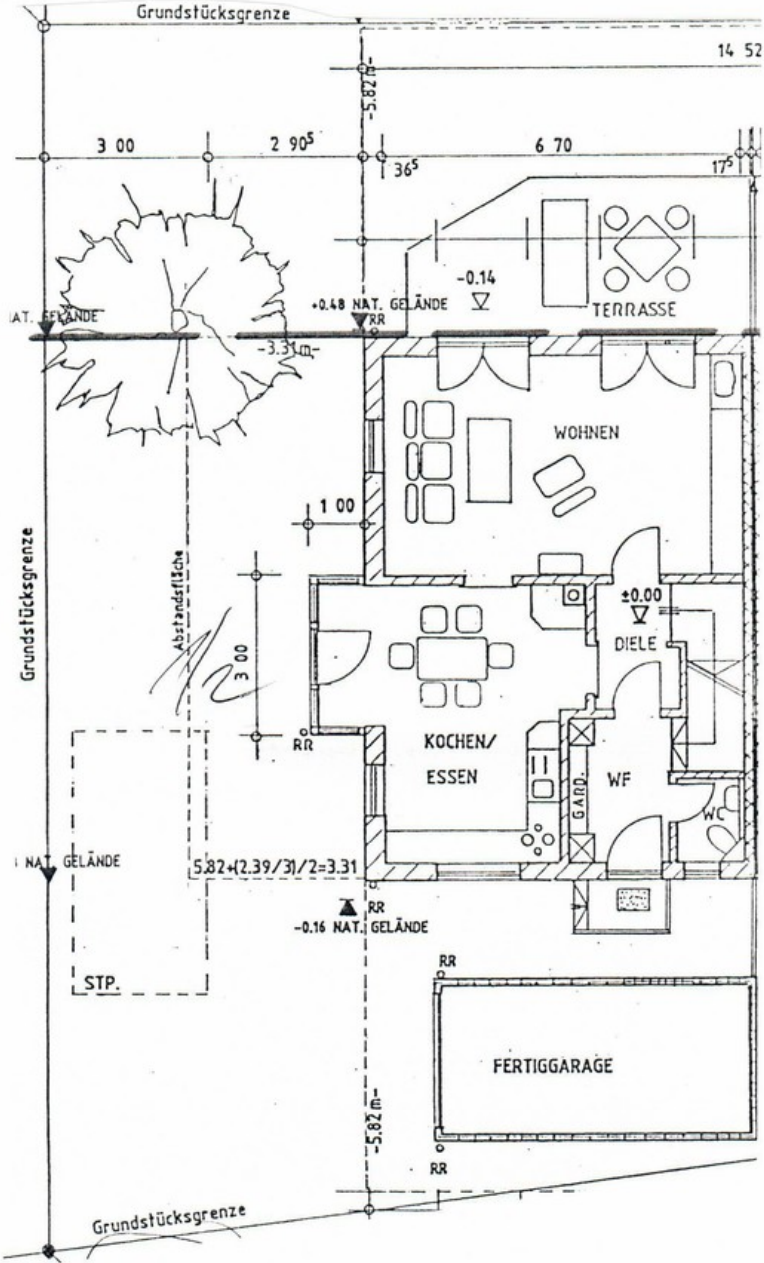
# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum mit FBH.

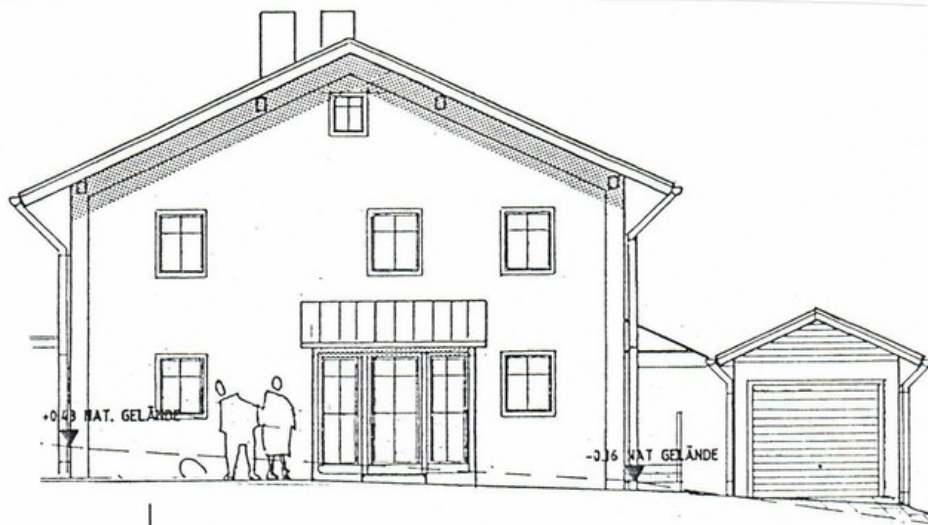
# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS

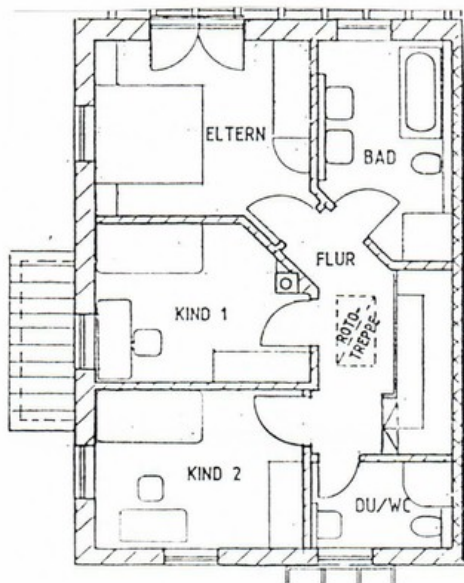


Erdgeschoss

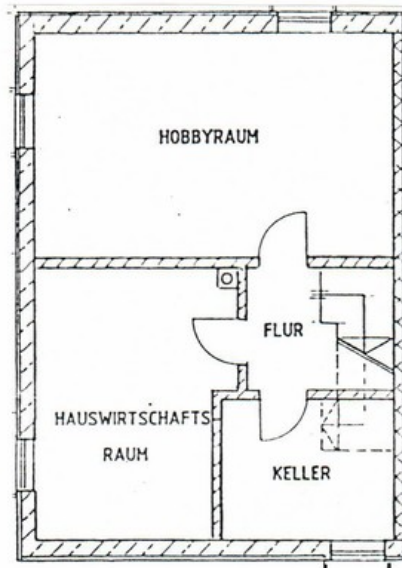
# Exposé - Grundrisse



SÜD - ANSICHT



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

OG/KG Ansicht