

Hohenbrunn / Riemerling

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Hohenbrunn- Riemerling

VP azonosító: 25236012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 60,76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Áttekintés

VP azonosító	25236012	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 60,76 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / Felújítás	2019
Hálósobák	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRDŐSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1999	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	97.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Az els? benyomás

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses vereint ruhiges Wohnen mit idealem Komfort. In geschützter "Hinterhoflage", abseits der Straße, genießen Sie hier eine Oase der Ruhe und Privatsphäre, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Bereits beim Eintreten sorgt die großzügige Diele mit reichlich Platz für Garderobe, Kommode oder persönliche Akzente für ein offenes und einladendes Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und wird von natürlichem Tageslicht durchflutet. Dank der großen Fenster entsteht ein wunderbar heller Wohnraum, der sich direkt zum Balkon hin öffnet. Ob Sonne tanken, gemütlich frühstücken oder einfach entspannen...auf dem sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne lässt es sich wunderbar verweilen. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und mit einer direkt angrenzenden Speis ausgestattet, ideal zur Aufbewahrung von Vorräten und Küchenutensilien. Mit seiner ruhigen Lage und dem großzügigen Platzangebot für ein komfortables Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet das Schlafzimmer eine ideale Rückzugsoase zum Entspannen. Ein weiterer Komfortbonus: Ein Duplex-Stellplatz (unten) in der hauseigenen Tiefgarage erspart die Parkplatzsuche. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein abschließbarer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss. Die Wohnung ist langjährig zuverlässig vermietet (derzeit ca. 1.200€ Warmmiete) und zeichnet sich durch ein stabiles Mietverhältnis aus, das eine kontinuierliche Einkommensquelle für den neuen Eigentümer sichert. Schönheitsreparaturen werden vom jetzigen Eigentümer nach Absprache übernommen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Részletes felszereltség

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien
- Ruhige Lage im Rückgebäude
- Sonniger Gemeinschaftsgarten
- 1 Duplex-Stellplatz (unten) in der hauseigenen Tiefgarage
- Abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss
- Einbauküche mit angrenzender Speis
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Südbalkon
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Heizung aus dem Jahr 2019
- Schönheitsreparaturen werden vom jetzigem Eigentümer übernommen (nach Absprache)
- Mieteinnahme derzeit ca. 1.200€ incl. NK/Monat

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Minden a helyszínr?!

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus. Die Bushaltestellen des MVV bieten Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8. Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthäl und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthäl irgendwann realisiert wird. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung, mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase. Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren. Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.



VP azonosító: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München - Délkelet/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)