

EXPOSÉ

OTTOBRUNN

WALDSCHMIDTSTRAÙE 11

FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE IN OTTOBRUNN

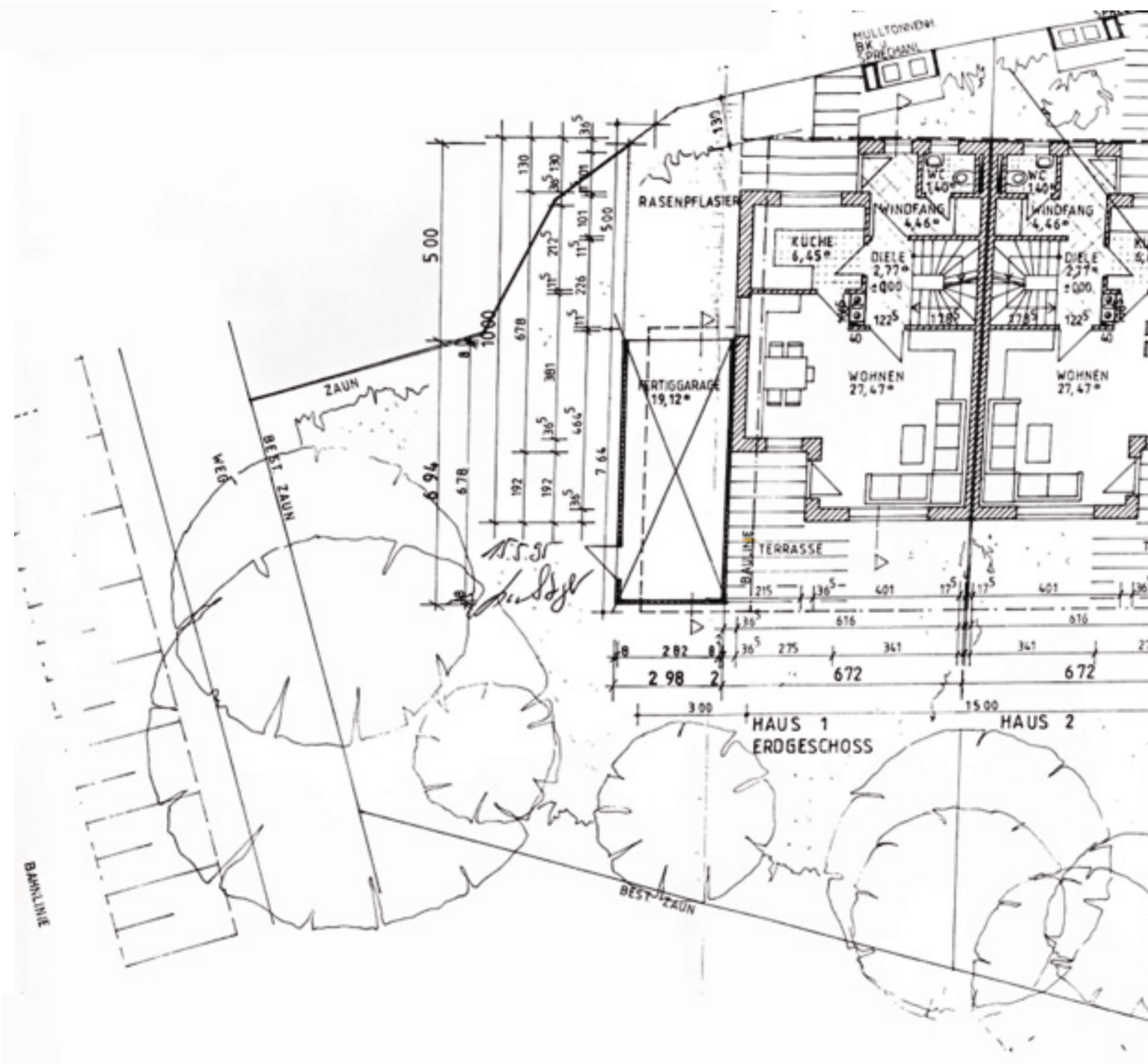


Dieses charmante Haus befindet sich in einer besonders verkehrsgünstigen Lage in Ottobrunn, nur zwei Gehminuten von der S-Bahn-Station Ottobrunn entfernt. Es liegt ohne Autoverkehr am Ende einer Sackgasse. Der Garten liegt an der S-Bahn-Strecke. Ein breiter, öffentlicher Spazier- und Radweg führt zwischen Garten und S-Bahn-Grundstück entlang. Durch das Einfahren der Züge in den Bahnhof beziehungsweise das Losfahren vom Bahnhof ist das Tempo deutlich verlangsamt und führt zu keinem störenden Fahrgeräusch.

Verschiedene Schulen wie ein Gymnasium, Mittelschule und Grundschule sowie Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt machen dieses Objekt besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die das städtische Leben genießen möchten.

Dieses Haus bietet die ideale Kombination aus urbaner Nähe und familienfreundlichem Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung, die hohe Qualität der Ausstattung und die hervorragende Lage machen es zu einem perfekten Zuhause, mit einer guten Balance zwischen Stadtleben und ruhigem Wohnumfeld.



Das Wichtigste auf einen Blick

Zimmer	5
Wohnfläche	134 m ²
Nutzfläche	211 m ²
Grundstück	337 m ² , realgeteilt
Baujahr	1996
Verfügbarkeit	Ab sofort
Bauweise	Ziegel
Garage	Einzelgarage
Stellplätze	2
Heizung	Gas
Endenergieverbrauch	105,8 kWh/(m ² x a)
Kaufpreis	1.190.000 €
Käuferprovision	0%, von privat

Hochwertige Einbauküche



ERD- GESCHOSS

Das großzügige Haus über drei Etagen, zuzüglich Keller, zeichnet sich durch ein familienfreundliches Raumkonzept aus, bei dem der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit ca. 35 m² als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, und die angrenzende, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik erweitert den Wohnraum ins Freie.

Der „open plan“-Charakter des Erdgeschosses verbindet Wohnen, Essen und Kochen in einem großzügigen Raum. Die moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Ein Gäste-WC und zusätzlicher Stauraum im Eingangsbereich vervollständigen das Erdgeschoss.

Durchgang zum Garten



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich mit Blick auf den Garten

1. OBERGESCHOSS

Zimmer mit Blick nach Süden



Südbalkon im 1. OG

Im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich Zimmer, die beide mit einem eigenen Balkon ausgestattet sind. Das erste Zimmer öffnet sich durch große Fenster und den Balkon in Richtung Garten, wodurch es einen angenehmen Blick auf die grüne Umgebung bietet.

Das zweite Zimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt über einen zusätzlichen, zweiten Raumabschnitt, der vom größeren Vorraum durch einen Durchbruch abgeht. Der Balkon dieses Zimmers ist zur Vorderseite des Hauses ausgerichtet. Der hintere Teil des Raumes ist durch ein zusätzliches Fenster nach Süden belichtet, was eine gleichmäßige Ausleuchtung von Norden und Süden ermöglicht. Dies sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss wird durch ein geräumiges Badezimmer ergänzt, das sowohl über eine Duschbadewanne, Toilette, Bidet und Waschbecken verfügt und ausreichend Platz und Komfort bietet.



Zimmer mit Nord-Süd-Ausrichtung

DACH- GESCHOSS

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiges Zimmer, das durch seine hohe Decke und ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt, viel Tageslicht hereinlässt. Ein zusätzliches, kleineres Fenster in der Dachschräge sorgt für weitere Lichtquellen und eine angenehme Atmosphäre.

Das Dachgeschoss umfasst zudem ein helles Zimmer mit Empore, das sich ideal als Home-Office, Hobbyraum oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt. Auch dieses Zimmer verfügt über ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt und viel Licht hereinlässt.

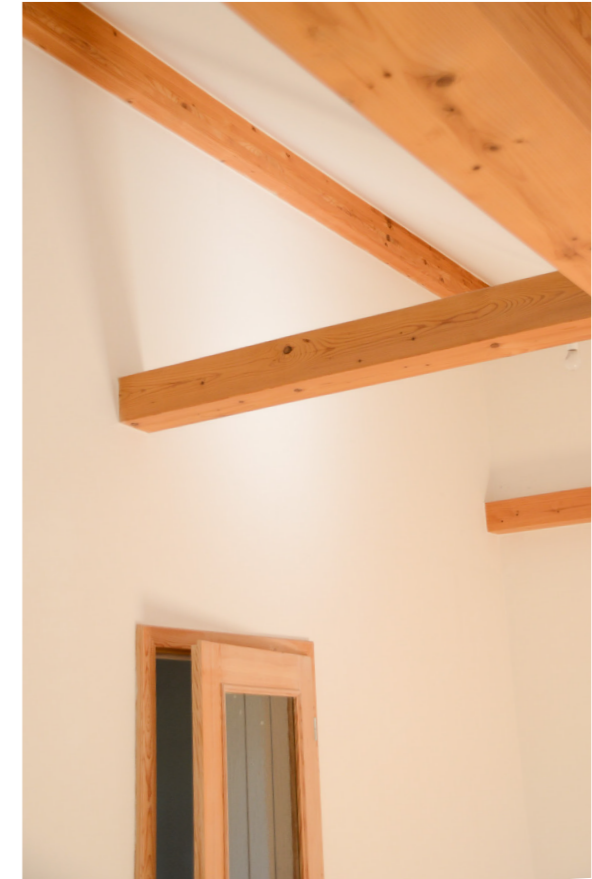
Das Dachgeschoss wird durch ein Badezimmer mit Dusche ergänzt. Zusätzlich gibt es einen Dachboden, der großzügigen Stauraum bietet.



Großes Zimmer im Dachgeschoss mit 4,5m Deckenhöhe



Dachkonstruktion mit
offenen Holzbalken



Zimmer mit Empore



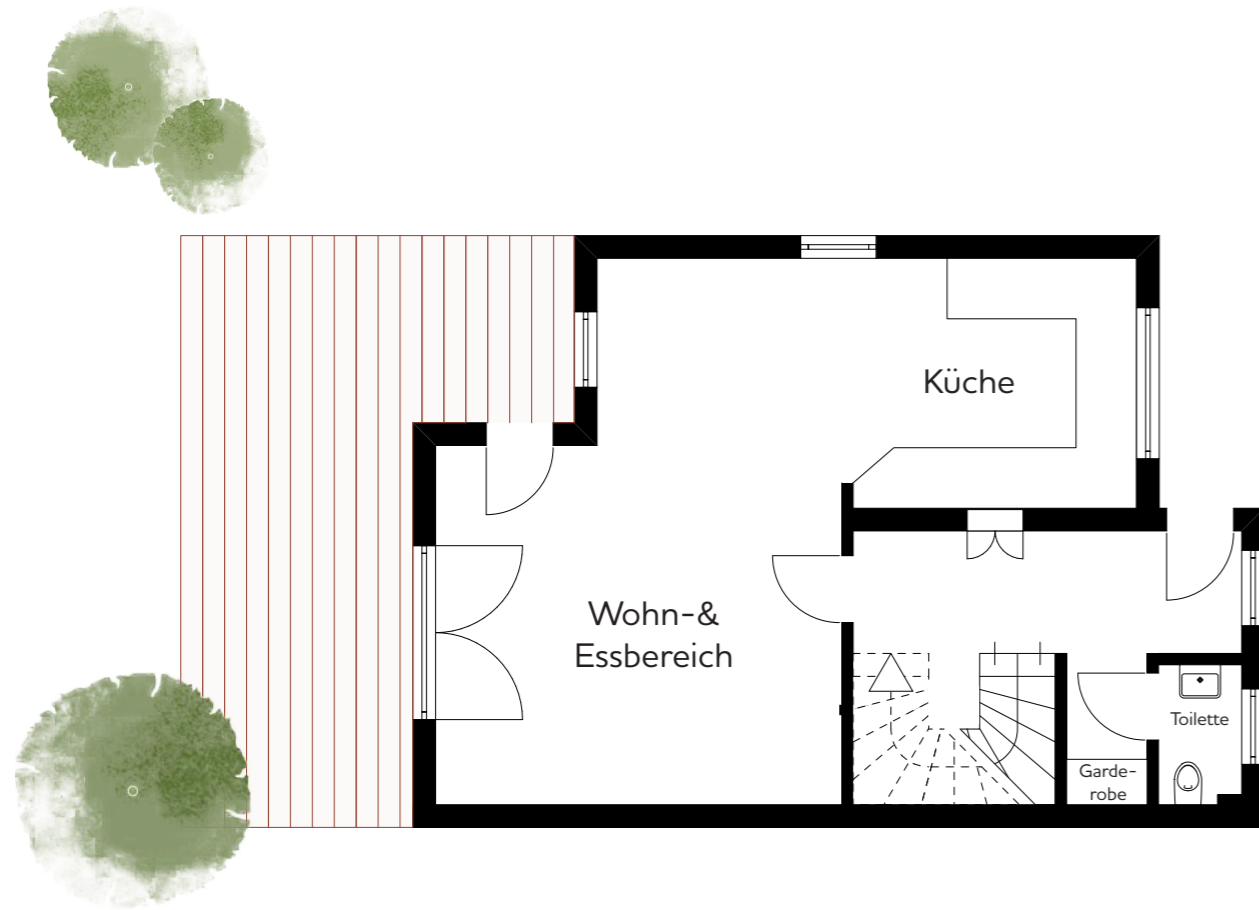
Blick zu Gartenhaus und Garage



GARTEN

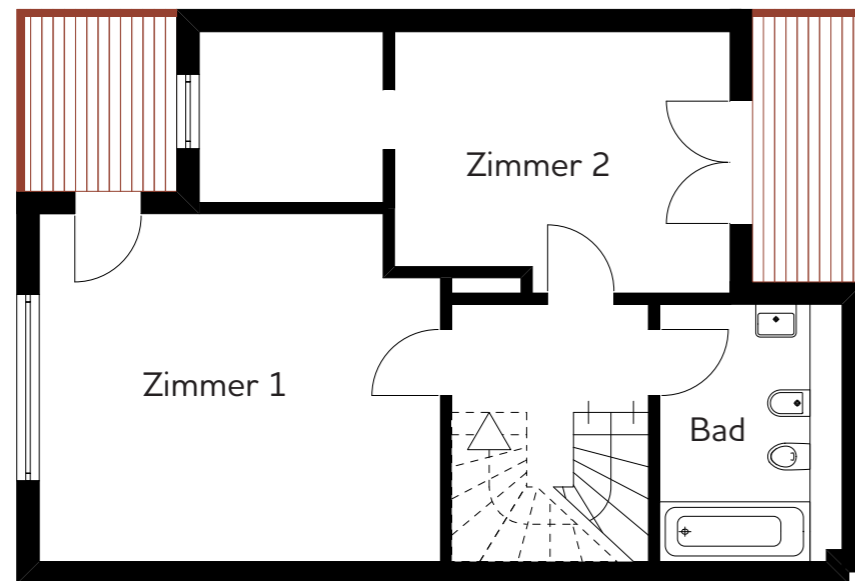
Der schön eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem gibt es ein Gartenhaus für zusätzliche Aufbewahrung von Fahrrädern und Gartengeräten. Die Garage, etwa 7 Meter lang, bietet ausreichend Platz und Stauraum durch Regale. Darüber hinaus steht weitere Abstellfläche auf dem Dach der Garage zur Verfügung.

ERDGESCHOSS



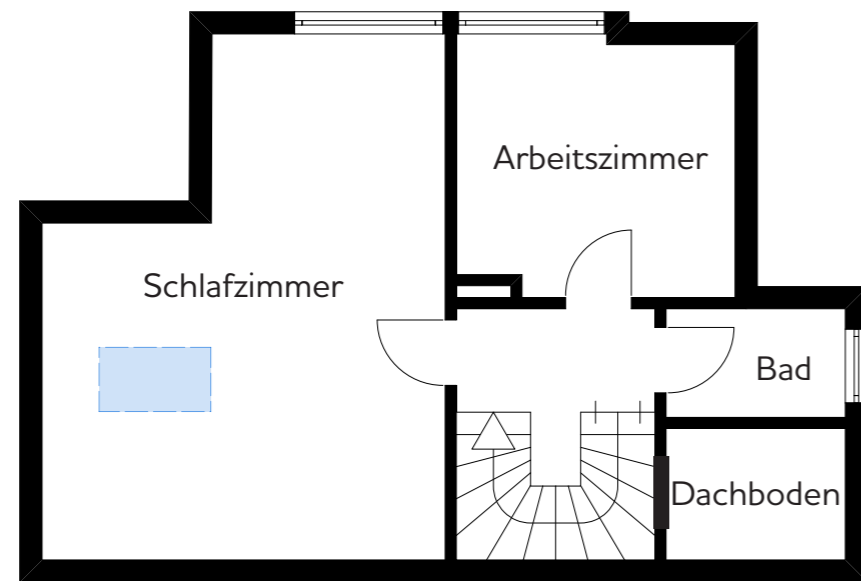
	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Flur und Garderobe	7,23 m ²	7,23 m ²
Toilette	1,51 m ²	1,51 m ²
Küche	6,45 m ²	6,45 m ²
Wohnen und Essen	27,47 m ²	27,47 m ²
Terrasse (1/2)	13,66 m ²	27,33 m ²
Stauraum Garage	-	20,86 m ²
Gesamtfläche	56,32 m²	80,55 m²

1. OBERGESCHOSS



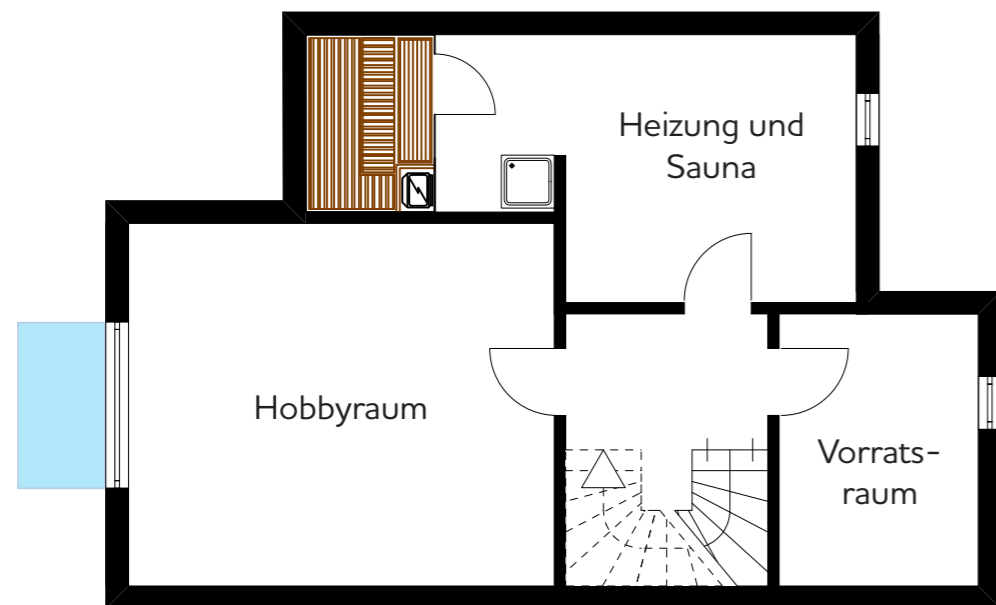
	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Bad	6,29 m ²	6,29 m ²
Zimmer 1	18,14 m ²	18,14 m ²
Zimmer 2	15,49 m ²	15,49 m ²
Flur	2,77 m ²	2,77 m ²
Balkon 1 (1/2)	2,06 m ²	4,12 m ²
Balkon 2 (1/2)	2,05 m ²	4,10 m ²
Gesamtfläche	46,80 m²	50,92 m²

2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Bad	2,94 m ²	2,94 m ²
Arbeitszimmer	8,55 m ²	9,46 m ²
Schlafzimmer	19,68 m ²	24,49 m ²
Dachboden	-	2,96 m ²
Flur	2,77 m ²	2,77 m ²
Gesamtfläche	33,94 m²	42,62 m²

KELLER



	Nutzbare Fläche
Hobbyraum	18,63 m ²
Vorratsraum	6,43 m ²
Flur	2,77 m ²
Heizung und Sauna	15,02 m ²
Gesamtfläche	42,85 m²



OTTOBRUNN

Ottobrunn ist eine beliebte und aufstrebende Gemeinde im Süden von München, die durch ihre hohe Lebensqualität und exzellente Infrastruktur überzeugt. Mit etwa 20.000 Einwohnern bietet Ottobrunn eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

VERKEHRSANBINDUNG

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Ottobrunn besonders bei Berufspendlern sehr geschätzt. Die S-Bahn-Station Ottobrunn ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Zusätzlich sind wichtige Autobahnen wie die A8 und die A99 schnell erreichbar, was sowohl die Anbindung an das Münchener Umland als auch die Wege zu anderen großen Städten im Süden Deutschlands erleichtert.

BILDUNG UND BETREUUNG

Ottobrunn ist ein idealer Wohnort für Familien. Die Gemeinde bietet ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Besonders hervorzuheben sind die renommierten Grundschulen und Gymnasien, die in unmittelbarer Nähe liegen und für ihre hohe Bildungsqualität bekannt sind.

FREIZEIT UND KULTUR

Die Gemeinde Ottobrunn verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot, das keine Wünsche offenlässt. Ob Sport, Kultur oder Natur – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Das Phönix-Bad mit seiner großen Wasserlandschaft, mehrere Sportvereine, Tennisplätze und die umliegenden Wälder und Parks bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt, die das gesellschaftliche Leben bereichern.

EINKAUFEN UND KULINARIK

Ottobrunn bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte sind bequem erreichbar. Zudem laden diverse Restaurants, Cafés und Biergärten zum Verweilen ein und bieten kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack.

NATUR UND ERHOLUNG

Trotz der Nähe zu München hat sich Ottobrunn seinen grünen Charakter bewahrt. Die vielen Parks, Grünflächen und die Nähe zum Perlacher Forst bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen in der Natur.

FAZIT

Ottobrunn vereint die Vorteile des Lebens in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten und der Nähe zur Großstadt München. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität, die besonders Familien, Berufspendler und Naturliebhaber zu schätzen wissen. Wer hier lebt, genießt das Beste aus beiden Welten: urbanes Flair und ländliche Idylle.

RENOVIERUNGEN

2012

Im Rahmen des Umbaus wurde die Wand, die zuvor die Küche vom Wohn- und Essbereich trennte, entfernt. Dadurch konnten Küche, Essbereich und Wohnbereich zu einem großen, offenen Raum zusammengelegt werden.

Der ursprüngliche Eingang zur Küche über den Flur wurde in einen eingebauten Schuhschrank umgewandelt.



2013

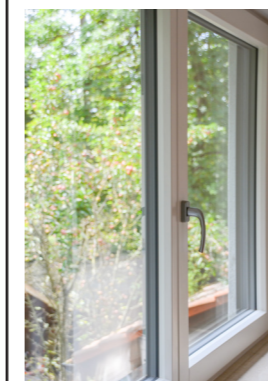
Der große Lichtschacht des Hobbyraums, der zur Terrasse führt, wurde mit begehbarem Mattglas renoviert. Diese Maßnahme sorgt für einen sauberen und eleganten Look von der Terrasse aus. Durch die Glasabdeckung bleibt der Hobbyraum hell und der Lichtschacht gepflegt und verwittert nicht.



2014

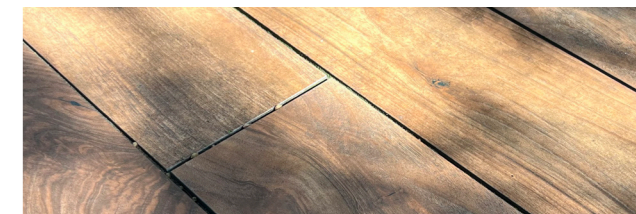
Erneuerung von Fenstern durch Holz-Alu-Fenster mit hochwertiger Dreifach-Wärmeschutzverglasung, um eine verbesserte Energieeffizienz zu gewährleisten.

Innen sind die Rahmen in Weiß gehalten, während die Außenseite in Grau gestaltet ist.



2015

Die Terrasse wurde mit hochwertigen Grimmplatten in Walnussoptik erneuert, was ihr ein modernes und zugleich natürliches Aussehen verleiht. Die Terrasse bleibt durch die strapazierfähige und pflegeleichte Oberfläche der Platten langfristig ansprechend und lässt sich problemlos reinigen.



KONTAKT

Birgit & Rainer Biehn

Tel.: 089/76736313

Mail: rainer.biehn@t-online.de