

Hohenbrunn / Riemerling

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Hohenbrunn- Riemerling

Objektnummer: 25236012



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Auf einen Blick

Objektnummer	25236012
Wohnfläche	ca. 60,76 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25236012 - 85521 Hohenbrunn / Riemerling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/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)