85521 Ottobrunn

Herausragende Familienvilla mit viel Platz und idyllisch eingebettetem Südgarten



Kaufpreis
2.890.000 €

Wohnfläche
270 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	359 m²
Wohnfläche	270 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	653 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.890.000 €
Außenco urtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.10.2036
Ausstelldatum	22.10.2026
Endenergiebedarf	15.4
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Austattung

Befeuerung	Elektro
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Herausragende Familienvilla mit viel Platz und idyllisch eingebettetem Südgarten

Lage-Beschreibung

Als eine der sehr begehrten, wohlhabenden Gemeinden im südlichen Landkreis der Landeshauptstadt München verbindet Ottobrunn die Nähe zur Metropole mit der hohen Wohn- und Lebensqualität einer Gartenstadt. Weiterhin bietet Ottobrunn seinen rund 20.000 Einwohnern eine perfekte, äußerst familienfreundliche Infrastruktur; zahlreiche Einrichtungen sind bequem und in kürzester Zeit erreichbar.

Online-ID:
PXFSTLXM

Objekt-Nr.:
HS 1968

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

In der Ortsmitte findet man neben allen Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt auch ein modernes Kulturzentrum (Wolf-Ferrari-Haus). Kitas und Schulen aller Sparten sind fußläufig erreichbar. Außerdem verfügt Ottobrunn über ein hervorragendes Freizeitangebot. Sporteinrichtungen wie ein Frei- und ein Hallenbad, ein Eisstadion, Sport- und Tennisplätze, ein Programmkino, Restaurants und Biergärten sind zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Zur Europäischen Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule gelangt man in ca. 15 Autominuten. Die Umgebung von Ottobrunn lädt zum Wandern, Joggen, Golfen und zu Fahrradausflügen ein.

Mit wenigen Schritten erreicht man die freie Natur und einen Kindergarten. Auch die Grundschule und die S-Bahnstation liegen in Laufnähe. So verbindet die Neubau-Villa eine familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Münchner City und einem ruhigen, gehobenen Wohnumfeld.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise, umgesetzt von regionalen Handwerksbetrieben
- Eiche-Fischgrätparkett (Fischbacher Living „White Fog“), weiß geölt, auf beiden Wohnebenen (ausgenommen die Bäder) und in großen Teilen des Untergeschosses; hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Hochwertige Innentreppe mit maßgefertigter Brüstung und Wandleuchten; Treppenhaus für den Einbau eines Personenaufzugs vorbereitet
- Tageslicht-Masterbad mit Feinsteinzeug in Natursteinoptik (Kronos „La Reverse“, 60 x 60 cm), freistehender Wanne (Vallone „Boé“), bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Doppelwaschtisch (Inda „Donatello“), verchromten Unterputzarmaturen (Gessi „Via Tortona“), separater WC-Nische (Geberit „iCon“), Handtuchwärmer (Tubes „Smart K“) und Design-Accessoires von Inda
- Tageslicht-Kinderduschbad, analog gestaltet, mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch-Konsole mit zwei Aufsatzbecken (Ryo S) aus Velvet-Stone-Mineralwerkstoff, Gessi-Armaturen, WC (Geberit „iCon“) und Handtuchwärmer
- Tageslicht-Duschbad im Erdgeschoss und Wellness-Duschbad im Untergeschoss, jeweils weitgehend analog ausgestattet
- Beleuchtete Spiegel in allen Bädern
- Design-Innentüren in moderner Kassettenoptik in Mattweiß mit schwarzen Beschlägen
- Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Kunststoff- bzw. Kunststoff-Aluminium-Fenster, 3-fach wärmeschutzverglast, mit Sicherheitsbeschlägen und Pilzkopfverriegelung
- Elektrisch steuerbare Metall-Raffstores
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Hoval Belaria) mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung
- Dezentrale Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zentrale Weichwasseranlage (BWT „Aqua life S“), auch für die Befüllung der Fußbodenheizung
- Schalterprogramm Busch-Jaeger „future linear“ in Mattweiß
- Netzwerkverkabelung (CAT7)
- Video-Gegensprechanlage
- Südterrasse mit Beleuchtung und Steckdose, jeweils von innen schaltbar
- Südbalkon aus Sichtbeton, Beleuchtung und Steckdose, jeweils von innen schaltbar, Brüstung nach individuellem Entwurf
- Zaunanlage mit individuellem Design, ca. 1,8 m hohe Heckenpflanzung, Rollrasen und frostsicherer Außenwasserhahn
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Hauszugang

Objektbeschreibung

Coole Repräsentanz und warmes Wohlfühlambiente: Die soeben fertiggestellte Neubau-Villa verbindet scheinbare Gegensätze und bietet einer Familie reichlich Platz und private Rückzugsräume. Der langjährig erfahrene, renommierte Bauträger legte bei Planung und Umsetzung dieses Domizils größten Wert auf ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige, äußerst geschmackvolle Ausstattung mit stylischem Touch. Edles Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, hochklassige Badgestaltung mit exklusiven Sanitärobjekten, Deckenspots und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe schaffen ein ebenso behagliches wie nachhaltiges Zuhause.

Die freistehende Villa aus dem Baujahr 2026 wurde mit großem Gespür für die Bedürfnisse einer modernen Familie geplant und von regionalen Handwerksbetrieben auf höchstem handwerklichem Niveau umgesetzt. Ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, ein in sich geschlossener Masterbereich, zwei absolut gleichwertige Kinderzimmer und ein vielseitig nutzbares Untergeschoss vereinen Repräsentanz, Komfort und Privatsphäre. Das ca. 653 m² große Grundstück mit seinem sonnigen, von dichten Hecken eingerahmten Südgarten bildet einen stimmungsvollen Rahmen für Spiel und Entspannung unter freiem Himmel.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 270 m² Wohnfläche. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der großzügige Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, die Platz für eine Kochinsel bietet. Durch bodentiefe Fensterfronten öffnet er sich zur Südterrasse und zum Garten. Ein geräumiges Arbeitszimmer, das sich auch als Gästezimmer eignet, und ein Tageslicht-Duschbad ergänzen das Raumangebot. Im Obergeschoss liegt der ruhige Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Masterbad. Hinzu kommen zwei sonnendurchflutete Kinderzimmer mit vorgelagertem Südbalkon und ein eigenes Kinderbad. Im Untergeschoss bieten zwei wohnlich gestaltete Hobbyräume mit Wellness-Duschbad flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Fitnessbereich. Hauswirtschafts-, Technik- und Abstellräume runden das Angebot ab.

Die Ausstattung besticht durch erlesene Materialien und namhafte Hersteller. Weiß geöltes Eiche-Fischgrätparkett von Fischbacher prägt beide Wohnebenen. Die Tageslicht-Bäder sind mit italienischem Feinsteinzeug in Natursteinoptik gestaltet und mit Armaturen von Gessi, Sanitärobjekten von Inda und Geberit sowie beleuchteten Spiegeln ausgestattet. Auch die Haustechnik ist auf dem neuesten Stand: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores und eine zentrale Weichwasseranlage sorgen für Komfort und Effizienz. Das Treppenhaus ist für den Einbau eines Personenaufzugs vorbereitet. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang macht dieses hochklassige Objekt perfekt.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen














































METZLER

