



Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung über drei Etagen

Laurinweg 10, 85521 Ottobrunn



Würzburg · München · Regensburg



AUSSERGEWÖHNLICHE DACHGESCHOSS-MAISONETTE ÜBER DREI EBENEN

Willkommen in einer Immobilie, die Großzügigkeit, Stil und Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander verbindet.

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Maisonette bildet der beeindruckende, helle Wohnbereich. Die offene Galerie verleiht dem Raum eine faszinierende Weite und schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Der elegante Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für eine warme, behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des Zuhauses.

Ein weiteres Highlight ist das private Wellness-Master-Bad mit Designwanne, Doppel-Waschtisch aus Naturstein ausgwähltem Granit, großzügiger Regendusche und Sauna. Ihre persönliche Wohlfühloase für entspannte Stunden.

Die hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten sowie die sonnige (Süd-)Loggia mit Blick ins Grüne unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnung.

Ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, moderner Glasfaseranschluss und die fußläufig erreichbare Nahversorgung bieten höchsten Komfort im Alltag.

Nach einer umfassenden Renovierung bietet diese Dachgeschoss-Maisonette ein stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität.

RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Wohnbereich / Galerie

- Galerie-Ebene als Studio, Bibliothek oder Homeoffice in der dritten Etage
- Wohnbereich mit Galerie und Kaminofen in der zweiten Etage
- Schlafzimmer mit eigenem Duschbad in der ersten Etage
- Loggia mit Blick ins Grüne

Küche / Komfort

- Einbauküche aus 2014 mit Granit-Arbeitsplatten und gehobener Geräteausstattung
- ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz in einem sanierten Luftschutzbunker
- Glasfaseranschluss

Fazit

Eine seltene Kombination aus architektonischem Wohngefühl, privatem Wellnessbereich und alltagstauglicher Mikrolage im Münchner Süden. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfertig. Die charaktervollen Holz-Rundbogenfenster sind sanierungsbedürftig; das zweite Bad bietet Modernisierungspotential. Dies wurde im Angebotspreis bereits berücksichtigt.

Hinweis: Die Bilder der Wohnung wurden digital überarbeitet, um die Privatsphäre der Verkäufer zu schützen.

Bad / Wellness

- Master-Bad mit Designwanne
- Doppel-Naturstein-Waschtische und Regendusche
- integrierte Sauna
- Zwei zusätzliche Gäste-WC/Duschbäder

Lage – Ottobrunn

- Ortsmitte mit fußläufiger Vollversorgung
- S-Bahn S7: ca. 23 Minuten bis Marienplatz
- ruhiges, grünes Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur





Objektart	DG-Maisonette über 3 Etagen
Wohnfläche	ca. 128 m² · 4 Zimmer
Bäder	Master-Bad aus hochwertigem Granit mit Sauna, Gäste WC mit Potential im 2 OG sowie einem Dusch-Bad im 1. OG
Loggia	ca. 5 m² · Blick ins Grüne (unverbaubar)
Baujahr	1986 · modernisiert 2006 / 2014
Stellplatz	Ebenerdiger Stellplatz · sanierte Tiefgarage
Ausstattung	Dornbracht Amaturen, Digitale Steuerung Lichanlage im Bad und Sauna · Kamin · Galerie · Glasfaser
Verwaltung	Eigen-WEG / Selbstverwaltung

Mehrwerte

Ortsmitte Ottobrunn	Kaminofen
Wellness-Master-Bad	Loggia
Sauna	Tiefgaragenstellplatz
Galerie	Glasfaser
Kaufpreis* verfügbar: nach Absprache	Auf Anfrage sofort / nach Vereinbarung





MasterBad: Doppelwaschtisch, Regendusche, Designerspiegel



Private Wellnesszone mit hochwertigen Oberflächen



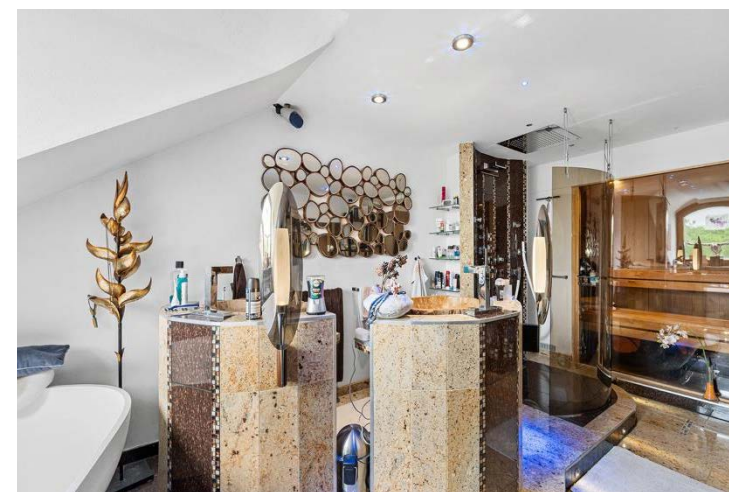
Hochwertige Waschtische aus versteinerten Mammutbäumen



Integrierte Sauna im MasterBad



Freistehende Badewanne mit Ausblick



EnSuite Sauna



Wohnbereich mit Galerie und Kaminofen



Galerie-Ebene / Digital geräumt



Galerie-Ebene / Studio



Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten



Einbauküche aus 2014



Einbauküche mit FrenchDoor Kühlschrank



Schlafzimmer im 1 OG



Schlafzimmer im 1 OG



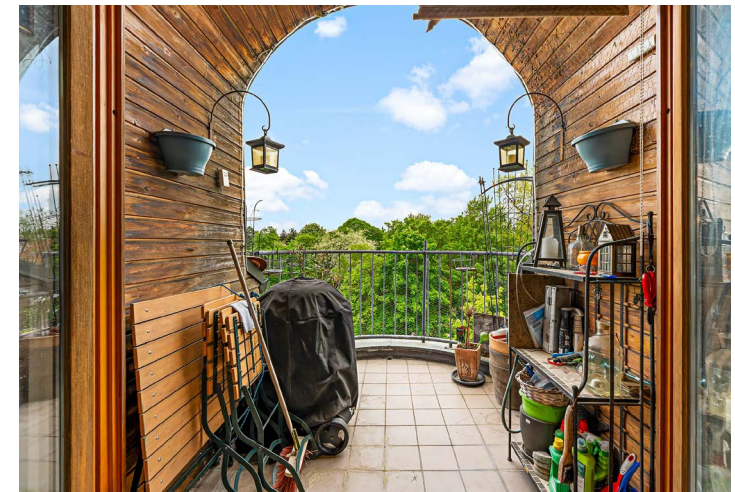
Flur im 1 OG mit Duschbad



Duschbad 1 OG



Gäste-WC im 2 OG unsaniert



Loggia mit Blick ins Grüne



GalerieEbene / Studio



Zimmer DG / Arbeit / Schlafen



Galerie-Ebene / Studio



Wohnzimmer mit Galerie im 2 OG



Arbeitszimmer im 2. OG



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Mikrolage in der Ortsmitte von Ottobrunn, eine der begehrtesten Wohngemeinden im Süden Münchens – fußläufige Vollversorgung, kurze S-Bahn Anbindung an die City und ruhiges, grünes Umfeld. Ideal für Familien oder Paare, die eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt suchen.

Nahversorgung	EDEKA ca. 150 m · Bäckereien 200–250 m · IsarCenter ca. 1,1 km
Gesundheit	Apotheke & Hausarztpraxis ca. 80 m · weitere Ärzte 300–900 m
ÖPNV	Bus ca. 250 m · SBahn S7 ca. 1,1 km · Marienplatz ca. 23 Min.
Bildung	Grundschule ca. 350 m · Kitas 270–470 m · Gymnasium ca. 1,2 km
Freizeit	Cafés · Hallen & Freizeitbad, Pilates/Fitness · Theater, Biergarten
Fazit	Seltene Kombination aus fußläufiger Vollversorgung, City-Anbindung und Wohnruhe.





Wohnen

- Maisonette über 3 Ebenen
- GalerieEbene
- Kaminofen
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Großzügige und sanierte Garage

Wellness

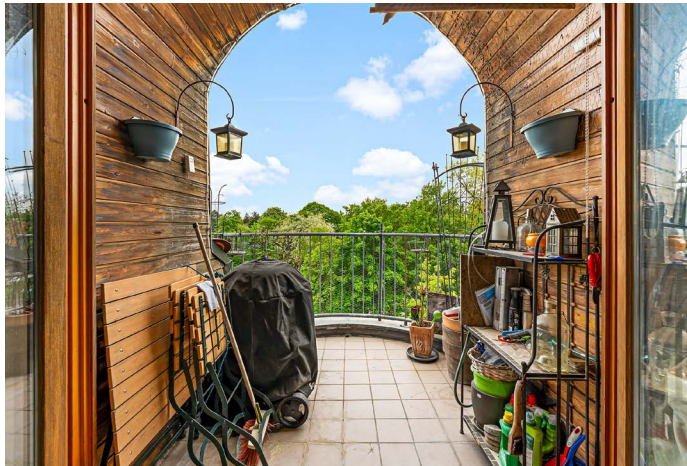
- MasterBad mit Sauna
- Designwanne
- Naturstein-Waschtische
- Regendusche
- Hochwertiger Granit

Technik

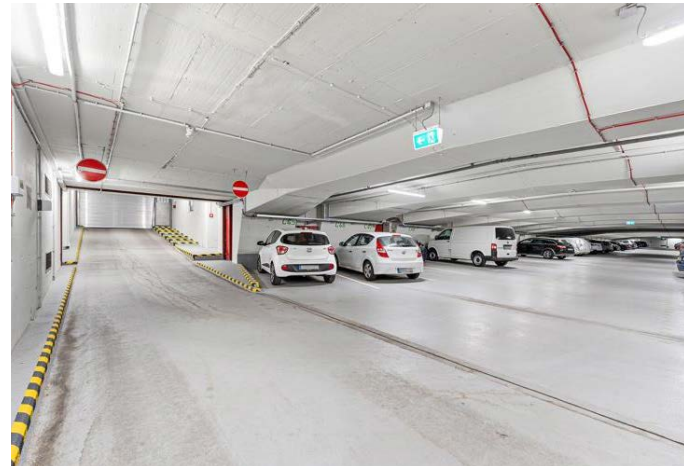
- Glasfaseranschluss
- Elektrik inkl. Leitungen saniert 2006
- Dach gedämmt
- Fernwärme in Nähe

Lage

- Ortsmitte Ottobrunn
- EDEKA und Ärzte fußläufig
- S7 ca. 23 Min. zum Marienplatz
- grünes Wohnumfeld



Loggia mit Blick in Grüne



Garage in saniertem Luftschutzbunker unter der Wohnanlage



Etablierte und ruhige Wohnanlage

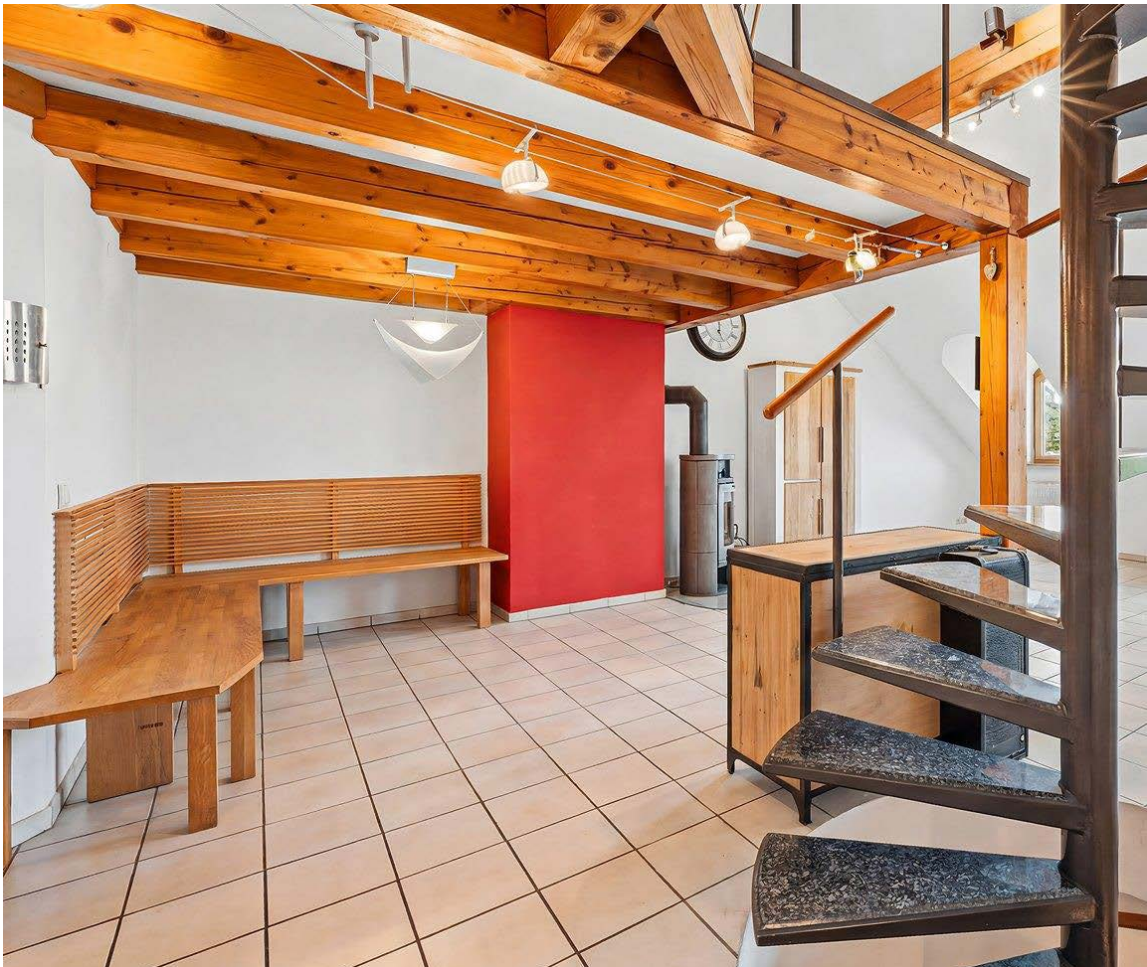


Konditionen

Kaufpreis	auf Anfrage
Provision	je 3 % netto zzgl. 19 % MwSt.; Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld / Rücklage	€ 231,75/Monat / Rücklage € 2.035 anteilig
Energieausweis	Effizienzklasse C – Details siehe ab Seite 12
Verfügbarkeit	Alle Angaben ohne Gewähr.
Fazit	Hinweis

Modernisierungspotenzial

Fenster sanierungsbedürftig; zweites Bad modernisierbar – transparent eingepreist.



Hinweis
Alle Angaben ohne Gewähr.

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

20. Juli 2022

2

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

20. Juli 2022

3

kg CO₂-Equivalent/(m²·a)

Hotjar GmbH Software AG, HB Vertriebsgesellschaft 4.2.1

20. Juli 2022

4

☒ möglich ☐ nicht möglich

empfohlen	(freiwillige Angaben)
-----------	-----------------------

Eisenstr. 9, 85521 Ottobrunn

Gemischt genutztes Gebäude, gebäudetechnische Ausstattung ohne wesentliche Unterschiede, als Wohngebäude bilanziert.



Freigeist® Immobilien GmbH

Büro Würzburg:
Bismarckstr. 3
97080 Würzburg

Büro München:
Franz-Joseph-Str. 1
80801 München

info@freigeist-immobilien.de
www.freigeist-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner:
CHRISTOPH HEINRICH BÖLL
Dipl. Betriebswirt (FH)
MBA, MRICS
Tel: 0177 31 82 702
E-Mail: cb@freigeist-immobilien.de

Haftungsausschluss

Alle in diesem Exposé/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Freigeist® Immobilien nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Freigeist® Immobilien übernimmt keine Garantie oder Haftung für die bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Exposés/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Freigeist® Immobilien GmbH. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Alle Rechte vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerungen bleiben vorbehalten.

Courtage

Der Maklervertrag kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit (Nachweis/Vermittlungstätigkeit) auf der Basis des ObjektExposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Die Courtage in Höhe von je 3 % auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und von Verkäufer und Käufer an die Freigeist® Immobilien GmbH zu entrichten. Provisionsteilung nach §§ 656a bis 656d BGB.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir eine vorab grundsätzlich durch Sie geklärte Finanzierung vor einer Besichtigung voraussetzen.

