Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung über drei Etagen

Laurinweg 10, 85521 Ottobrunn

Freigeist®
IMMOBILIEN
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 kühlerern 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 ausgewähltem Granit, großzügiger Regendusche und Sauna. Ihre persönliche Wohlfühloase für entsspannte 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

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

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.

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Eckdaten

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 Lichtanlage im Bad und Sauna · Kamin · Galerie · Glasfaser
Verwaltung	Eigen-WEG / Selbstverwaltung

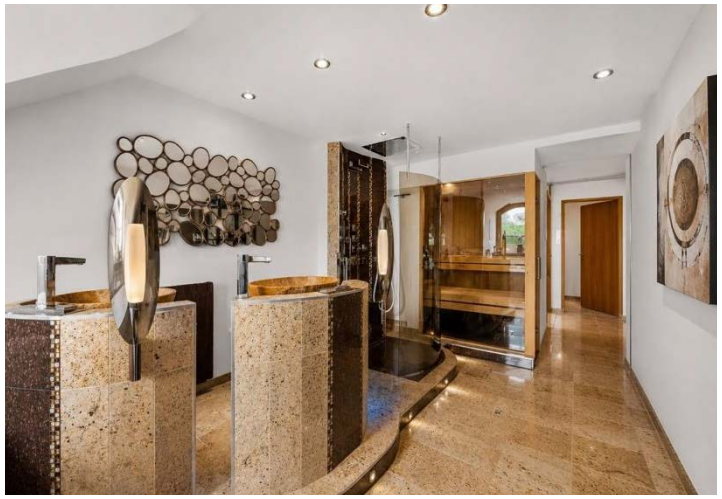
Mehrwerte

Ortsmitte Ottobrunn	Kaminofen
Wellness-Master-Bad	Loggia
Sauna	Tiefgaragenstellplatz
Galerie	Glasfaser
Kaufpreis* verfügbar: nach Absprache	Euro 950.000 zzgl. Euro 30.000 für den Stellplatz / nach Vereinbarung

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Objektbilder Master-Bad & Sauna

MasterBad: Doppelwaschtisch, Regendusche, Designerspiegel



Private Wellnesszone mit hochwertigen Oberflächen

Hochwertige Waschtische aus versteinerten Mammutbäumen

Integrierte Sauna im MasterBad

Freistehende Badewanne mit Ausblick

EnSuite Sauna

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Objektbilder Wohnen, Galerie & Küche im 2. OG

Wohnbereich mit Galerie und Kaminofen

Galerie-Ebene / Digital geräumt

Galerie-Ebene / Studio

Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten

Einbauküche aus 2014

Einbauküche mit FrenchDoor Kühlschrank

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Objektbilder 1 OG –Schlafen & Duschbad

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

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Objektbilder Wohnen, Galerie & Arbeiten im DG

GalerieEbene / Studio

Zimmer DG / Arbeit / Schlafen

Galerie-Ebene / Studio

Wohnzimmer mit Galerie im 2 OG

Arbeitszimmer im 2. OG

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Grundriss

Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Lage & Infrastruktur

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 · Theather, Biergarten
Fazit	Seltene Kombination aus fußläufiger Vollversorgung, City-Anbindung und Wohnruhe.

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Ausstattung und Mehrwerte

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

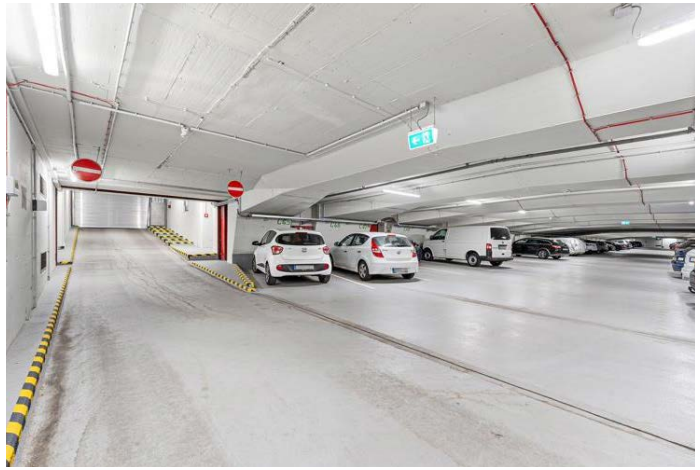
Technik

- 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

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Konditionen

Kaufpreis	Euro 950.000 zzgl. Euro 30.000 Stellplatz
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.

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Energieausweis

Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieträger / Heizung	Fernwärme (in Nähe) · Derzeit Erdgas
Endenergiebedarf / verbrauch	95,0k Wh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Ausweis	1986 · Heizung aus 1993, Dach gedämmt, Sanierung Fenster und Heizung empfholen
Gültig bis	01.02.2033

Hinweis

Alle Angaben ohne Gewähr.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Gültig bis: **01.02.2033** **Registriernummer:** BY-2023-004402372 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude	
Adresse	Laurinweg 10 85521 Ottobrunn	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1986	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1993	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A_N)	488,4 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☒ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ARCHITEKTURBÜRO ENERGIEBERATUNG GERD KIENLE

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 02.02.2023

[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] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.2.1
Lizenziert für Architekturbüro Kienle

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

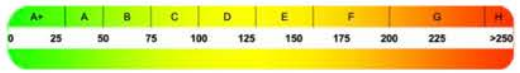
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2023-004402372 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

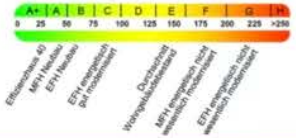
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäu...

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

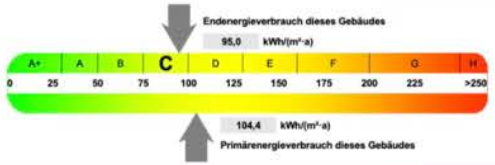
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2023-004402372 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,8 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



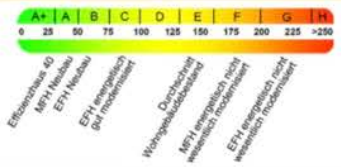
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 95,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
30.03.2018	29.03.2022	Erdgas E	1,10	183695	39079	144616	1,01

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.2.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer:** BY-2023-004402372 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Erneuerung Fenster/ Glastausch	☐	☒		
2	Heizung	Erneuerung Heizung	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Architekturbüro Kienle, Eibenstr. 9, 85521 Ottobrunn

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet

Kontakt

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.

©Freigeist Immobilien GmbH | Weitergabe an Dritte nicht gestattet