

REPRÄSENTATIVE LANDHAUSVILLA · OTTOBRUNN

Gebaut für die Ewigkeit

Haydnstraße 12
85521 Otterbrunn

WOHNFLÄCHE

218 m²

GRUNDSTÜCK

452 m²

ZIMMER

7

PROVISION

0 %

Repräsentative Landhausvilla mit Geschichte und Charakter – sieben Zimmer auf drei Ebenen, eigener Wellnesskeller, großer Balkon und Terrasse. Keine Käufercourtage.



Wohnzimmer mit offenem Kamin



Terrasse & Garten



Südansicht mit Balkon und Terrasse



Landhausküche mit Bank im Erker



Außenansicht mit Erker



Eingangsbereich

Inhalts- verzeichnis

01 Außenansichten & Architektur

02 Erdgeschoss – Übersicht & Räume

03 Obergeschoss – Übersicht & Räume

04 Kellergeschoss – Wellness & Räume

05 Energieeffizienz & Haustechnik

06 Neubau-Vergleichswert

07 Sozioökonomie

08 Mikrolage & Erreichbarkeit

09 Grundrisse

10 Vollständige Objektdaten

Ottobrunn – München vor der Haustür

Ottobrunn zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Südosten – mit direkter S-Bahn-Anbindung, exzellenter Infrastruktur und dem Charme einer gewachsenen Villengemeinde. Die Haydnstraße liegt ruhig und grün, nur wenige Gehminuten von Schulen, Einkauf und Naherholung entfernt.

S-Bahn Ottobrunn ca. 1,5 km

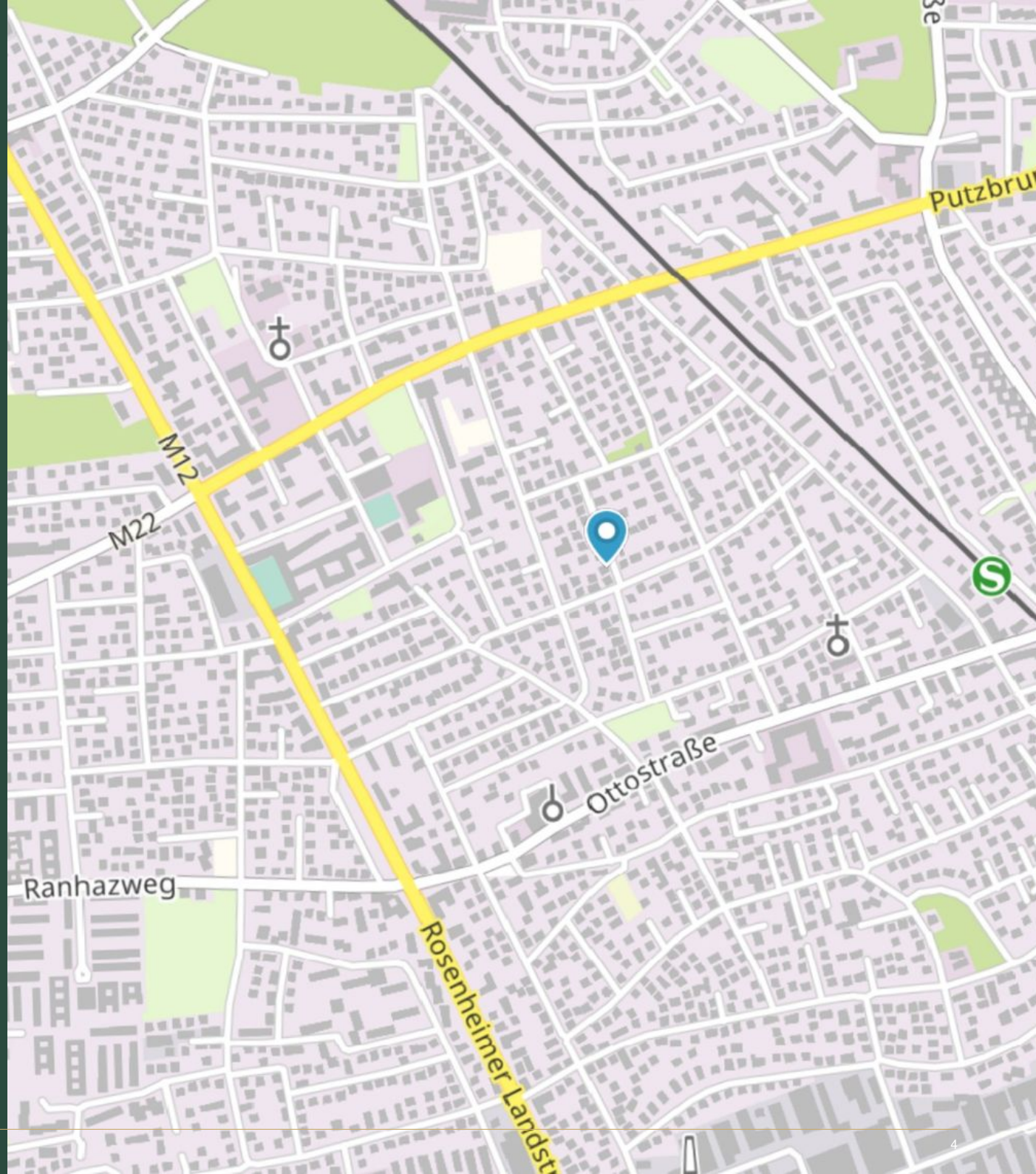
München Zentrum ca. 20 Min. (S-Bahn)

Flughafen MUC ca. 35 Min.

A8 / A99 ca. 3 km

Grundschule ca. 600 m

Gymnasium ca. 1,5 km



Außenansichten & Architektur

Die Landhausvilla in der Haydnstraße 12 zeigt von außen, was es im Inneren hält: Rundbogen-Architektur, eine mediterran anmutende Fassade und ein umlaufender Holzbalkon verleihen dem Haus einen unverwechselbaren, zeitlosen Charakter.

Eingebettet in ein 452 m² großes Grundstück mit gepflegtem Garten, großzügiger Sonnenterrasse und einer Doppelgarage – ein Anwesen, das auf den ersten Blick beeindruckt.

GRUNDSTÜCK

452 m²

ARCHITEKTUR

Landhausvilla · Rundbogen

SONNENTERRASSE

22,40 m² Grundfläche

BALKON OG

12,75 m² (WoFIV)

GARAGE

Doppelgarage 30,10 m²





Hauptansicht mit Einfahrt und Doppelgarage



Eingangsbereich



Außenbereich mit Erker





Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verbindet offenes Wohnen mit mediterranem Flair: Terrakotta-Böden, Rundbogen-Architektur und eine großzügige Landhausküche mit Erker schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Sonnenterrasse und lässt den Übergang zwischen Innen und Außen fließend verschwimmen.

WOHNFLÄCHE EG

96,10 m² (WoFIV)

NUTZFLÄCHE EG

44,70 m²

RÄUME

Wohnen · Essen · Küche · Gäste-WC

SONNENTERRASSE

22,40 m² Grundfläche

DOPPELGARAGE

30,10 m²





KAPITEL 02 · TREPPENHAUS & EINGANG

Treppenhaus & Eingang

Diele 8,80 m² WF · Flur 2,10 m² WF · Terrakotta · Rundbogen-Architektur





KAPITEL 02 · WOHNZIMMER

Wohnzimmer

40,50 m² WF · Terrakotta · Offener Kamin



KAPITEL 02 · ESSZIMMER

Esszimmer

14,70 m² WF · Terrakotta · Terrassentüren zum Garten



KAPITEL 02 · KÜCHE

Landhausküche mit gemütlichem Erker

16,60 m² WF · Terrakotta · Kochinsel · Erker mit Bank





KAPITEL 02 · GÄSTE-WC

Gäste-WC

2,20 m² WF · Fliesen · Rundbogen-Waschtisch

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet drei großzügige Zimmer, zwei vollwertige Bäder und einen umlaufenden Holzbalkon mit Blick in den begrünten Garten.

Ruhig, hell und privat – der ideale Rückzugsort für die ganze Familie. Fußbodenheizung und hochwertige Ausstattung prägen den Charakter des Geschosses.

WOHNFLÄCHE OG

84,70 m² (WoFIV)

NUTZFLÄCHE OG

18,30 m²

SCHLAFZIMMER 1

En Suite Bad & Vorraum

SCHLAFZIMMER 2&3

je mit Balkonzugang

BÄDER

2 vollwertige Bäder

BALKON

12,75 m² (WoFIV) · umlaufend





KAPITEL 03 · ZIMMER 1

Schlafzimmer mit En Suite Bad und Vorraum

20,40 m² WF · Offener Dachstuhl · Vorraum 5,95 m² WF · En Suite Bad 4,55 m² WF · Balkonzugang



KAPITEL 03 · SCHLAFZIMMER 2

Schlafzimmer 2 im Obergeschoss

15,50 m² WF · Offener Dachstuhl · Balkonzugang



KAPITEL 03 · SCHLAFZIMMER 3

Schlafzimmer 3 im Obergeschoss

12,20 m² WF · Offener Dachstuhl · Balkonzugang



KAPITEL 03 · HAUPTBAD

Hauptbad Obergeschoss

7,85 m² WF · Weiße Fliesen · Eckbadewanne · Dusche





KAPITEL 03 · BALKON

Umlaufender Holzbalkon

ca. 13 m² (WoFIV) · Holzdielen · Rundumlauf · Südausrichtung



KAPITEL 03 · BALKON

Balkon – Blick ins Grüne

Direktzugang aus allen drei Zimmern · Unverbaubare Aussicht

Kellergeschoß

Das Kellergeschoß ist weit mehr als bloßer Stauraum: Ein ausgebauter Arbeitsraum mit Fenster und Fußbodenheizung, ein Wellnessbereich mit Sauna und eigenem Bad, sowie beheizte Nutzräume machen das Untergeschoß zu einem vollwertigen Wohn- und Erholungsbereich.

Selten findet man im Keller so viel Qualität.

WOHNFLÄCHE KG

37,20 m² (WoFIV)

NUTZFLÄCHE KG

58,60 m²

ARBEITSRAUM

16,70 m² WF · Fenster · FBH

WELLNESSRAUM

14,50 m² WF · Sauna · en Suite Bad

BEHEIZUNG

Alle Räume beheizt (außer Kältekeller)





KAPITEL 04 · ARBEITSRAUM

Arbeitsraum im Kellergeschoss

16,70 m² WF · Fußbodenheizung · Fenster



KAPITEL 04 · WELLNESSRAUM

Wellnessraum mit en Suite Bad

14,50 m² WF · Sauna · En Suite Bad 3,70 m² WF · Fußbodenheizung



KAPITEL 04 · HAUSTECHNIK

Heizung & Kältekeller

Technikraum 10,00 m² NF · Kältekeller 6,70 m² NF





KAPITEL 04 · WASCHKÜCHE

Waschküche

13,00 m² NF · Spülbecken · beheizt



KAPITEL 04 · KELLERRAUM

Kellerraum

14,80 m² NF · beheizt

Energieeffizienz & Haustechnik

HEIZUNG

Viessmann Gastherme 2022 (Keller)

WARMWASSER

Zentralversorgung

FENSTER

Doppelverglast, Holzrahmen

DACH

Ziegeldach, offener Dachstuhl

KELLER

Vollausgebaut, trocken

HAUSANSCHLÜSSE

Gas, Strom, Wasser, Kanal

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis, Energieklasse D



Neubau- Vergleichswert

Der Wertkorridor basiert auf drei Säulen:
vergleichbaren Transaktionen in Ottobrunn, einer
unabhängigen banküblichen Wertermittlung — sowie
diesem Neubaukostenvergleich, der zeigt: Eine
vergleichbare Landhausvilla lässt sich heute nur mit
erheblichem Kostenaufwand und einer Planungs- und
Bauphase von mindestens 24 Monaten realisieren.

Dieses Objekt existiert: fertig, einzigartig, sofort
nutzbar. Kein Baurisiko, keine Wartezeit, kein
Verlust an Charakter und Geschichte.

NEUBAUKOSTEN GESAMT (SCHÄTZWERT)

ca. 2.541.000 €

Unser Wertkorridor

1.400.000 – 1.700.000 €

01 GRUNDSTÜCK & NEBENKOSTEN	ca. 1.180.000 €
Grundstück 452 m² × 2.300 €/m² (Bodenrichtwert Ottobrunn 2024)	1.039.600 €
Grunderwerbsteuer Bayern (3,5 %)	36.400 €
Notar & Grundbuchkosten (ca. 1,5 %)	15.600 €
Makler Courtage (3,0 % inkl. MwSt.)	74.000 €
Architekt / Statik / Vermessung	25.000 €
02 ROHBAU & HAUSTECHNIK	ca. 1.061.000 €
Massivbau Landhausvilla 218 m² × 4.500 €/m² (inkl. Keller)	981.000 €
Dachkonstruktion Satteldach, Balkon OG	50.000 €
Fenster Holz, Isolierglas, Rolläden	enthalten
Fassade, Innenputz, Estrich	enthalten
Heizung & Warmwasserbereitung (Gastherme)	30.000 €
03 AUSSTATTUNG & SONDERTECHNIK	ca. 300.000 €
Maßgefertigte Landhausküche mit Eckbank	60.000 €
3 Bäder + Gäste-WC, offener Kamin	80.000 €
Keller: Sauna, Waschküche, Ausbau	40.000 €
Außenanlagen, Terrassen, Einfahrt	75.000 €
Bodenbeläge, Innentüren, Sonstiges	45.000 €

Sozio- ökonomie

Ottobrunn / Landkreis München zählt zu den wohlhabendsten Gemeinden Deutschlands – mit überdurchschnittlichem Einkommensniveau, sehr niedriger Arbeitslosigkeit und stabiler Bevölkerungsentwicklung.

BEVÖLKERUNG OTTOBRUNN

22.662 (+4,5 %)

ARBEITSLOSENQUOTE

2,9 %

HÄUFIGSTES EINKOMMEN

3.500 – 5.000 €/ Mo.

HAUPTWOHNFORM

Haus (81,3 %)

STÄRK. ALTERSGRUPPE

45 – 60 Jahre

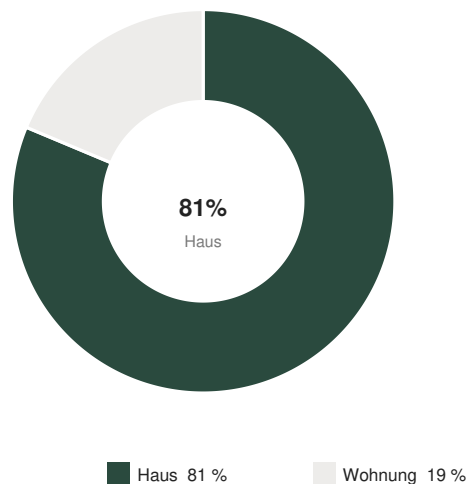
KAUFKRAFTINDEX

137 (D = 100)

Daten: PriceHubble / Infas360 / Destatis

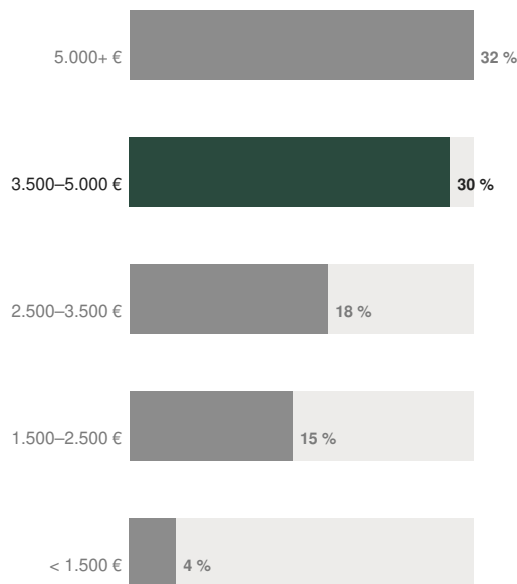
ART DER IMMOBILIE

Häufigste Wohnform im Umfeld



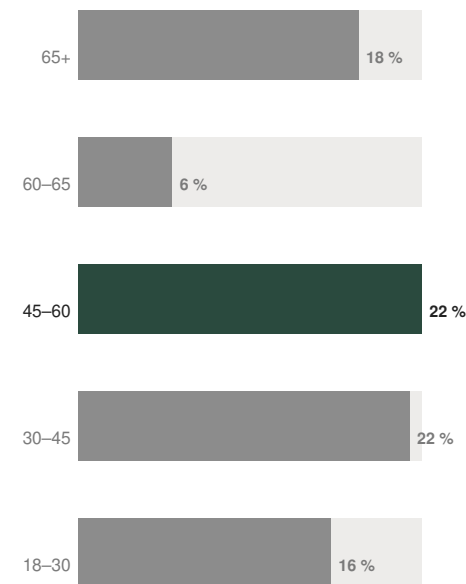
EINKOMMENSNIVEAU

Häufigstes Einkommen: 3.500 – 5.000 €



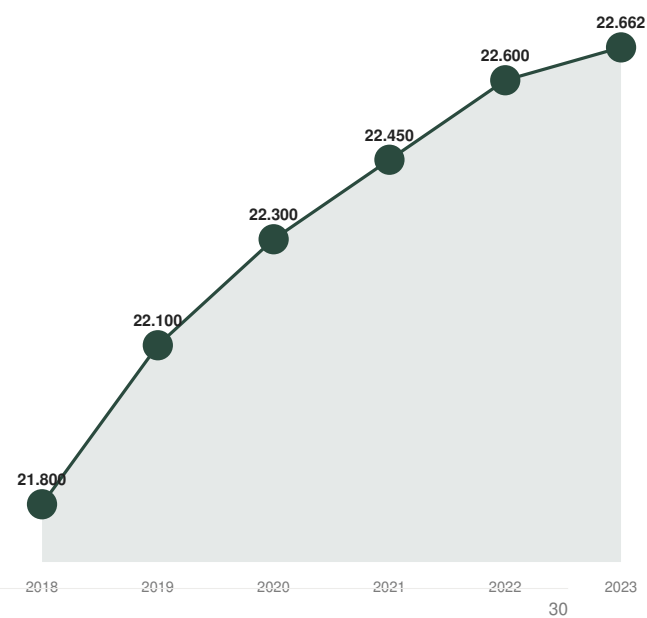
ALTERSGRUPPEN

Stärkste Gruppe: 45–60 Jahre



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ottobrunn 2018 – 2023 (+4,5 %)



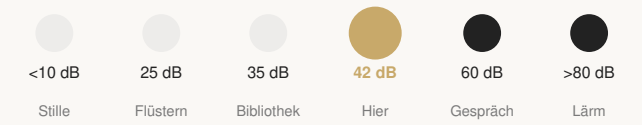
Lage & Erreichbarkeit

Ruhige Wohnlage mit exzellenter Verkehrsanbindung – München Zentrum in 20 Minuten, Flughafen in 35 Minuten. Ottobrunn verbindet Stadtferne mit urbaner Nähe.

GERÄUSCHPEGEL

42 dB — ruhiges Wohngebiet

LÄRMPEGEL-SKALA



VERKEHRSANBINDUNG

München Zentrum	ca. 20 Min. (S-Bahn)
Flughafen MUC	ca. 35 Min.
Innenstadt Ottobrunn	ca. 2 km
A8 / A99	ca. 3 km

Daten: PriceHubble / Infas360

ERREICHBARKEIT

Anzahl erreichbarer Einrichtungen in 15 Min. je Verkehrsmittel

	Zu Fuß	Fahrrad	PKW	ÖPNV
Einkaufen	4	18	95	12
Bildung	2	8	45	10
Gastronomie	3	15	65	18
Gesundheit	2	10	55	8
Freizeit	8	45	180	28

Anzahl erreichbarer Ziele innerhalb 15 Minuten von der Immobilie

Kellergeschoss

WF 37,20 m² · NF 58,60 m²

mit Rundbogen

Arbeitszimmer / Hobby

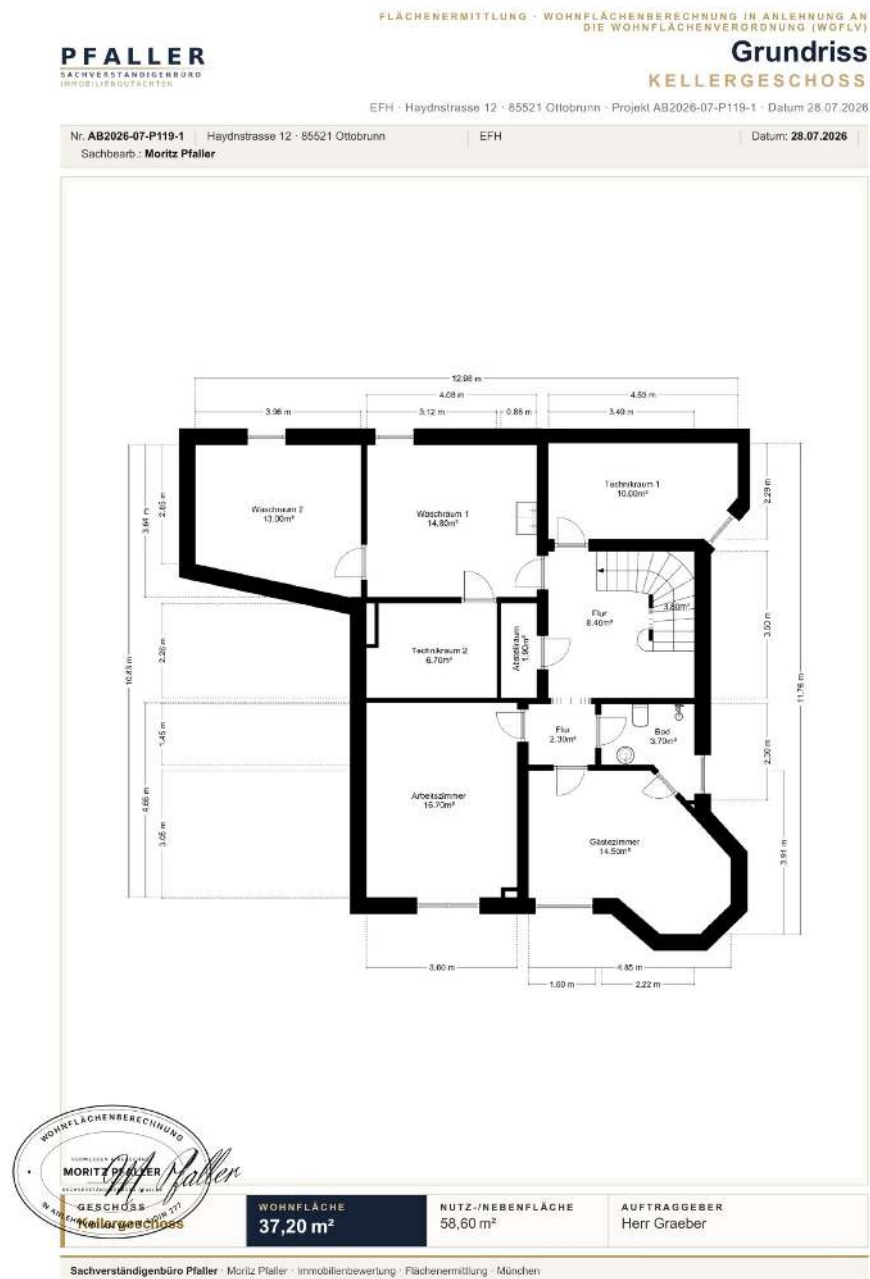
Zimmer 2

Multifunktion

Wellness, guter Zustand

Hauswirtschaft

Viessmann Gastherme 2022



Erdgeschoss

WF 96,10 m² · NF 44,70 m²

Eingang / Flur

Terrakotta, Rundbogen

Wohnzimmer

mit offenem Kamin

Esszimmer

mit Terrassentüren

Küche

mit Eckbank & Insel

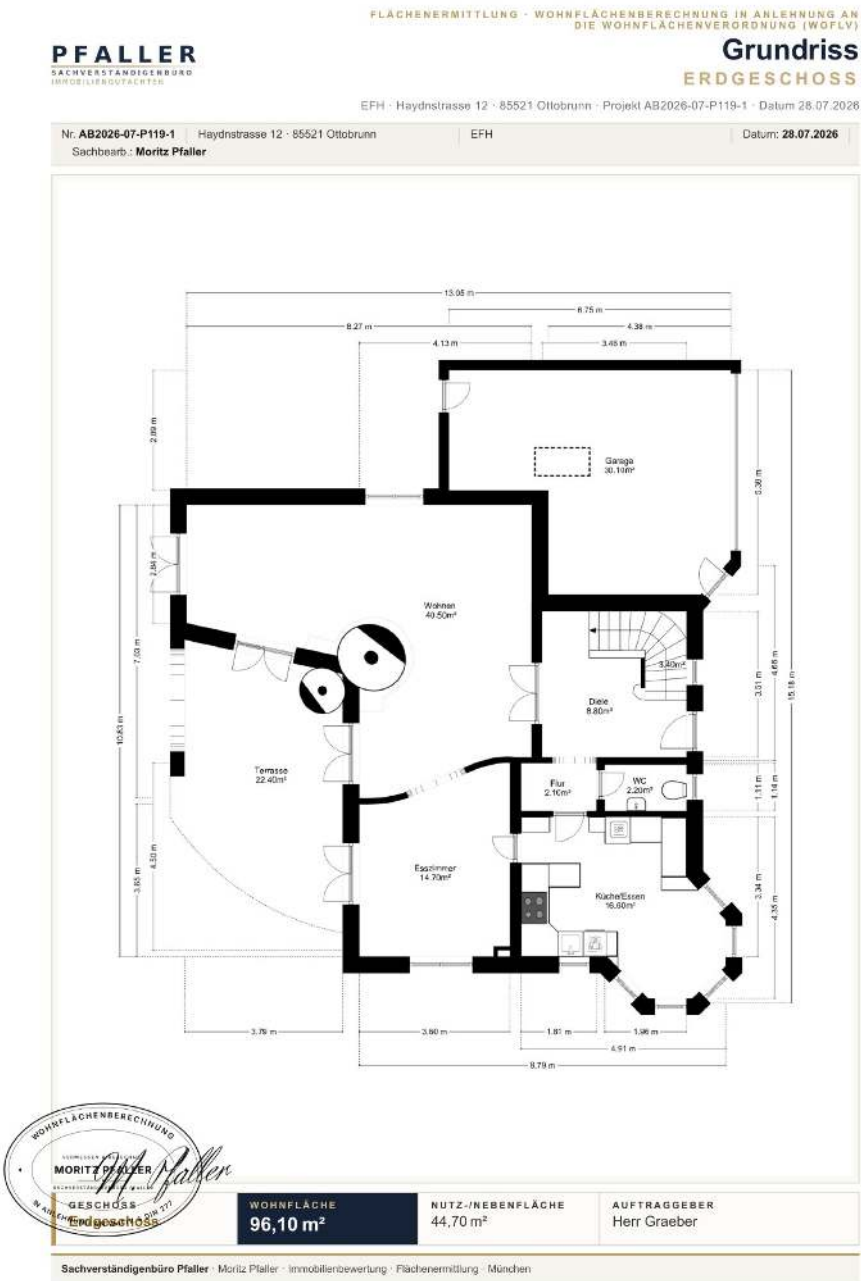
Gäste-WC

separates WC EG

Terrasse

Südausrichtung

Grundrisse dienen zur Orientierung.
Maße nicht maßstäblich.



Obergeschoss

WF 84,70 m² · NF 18,30 m²

Zimmer 1
Ensuite-Bad, Balkonzugang

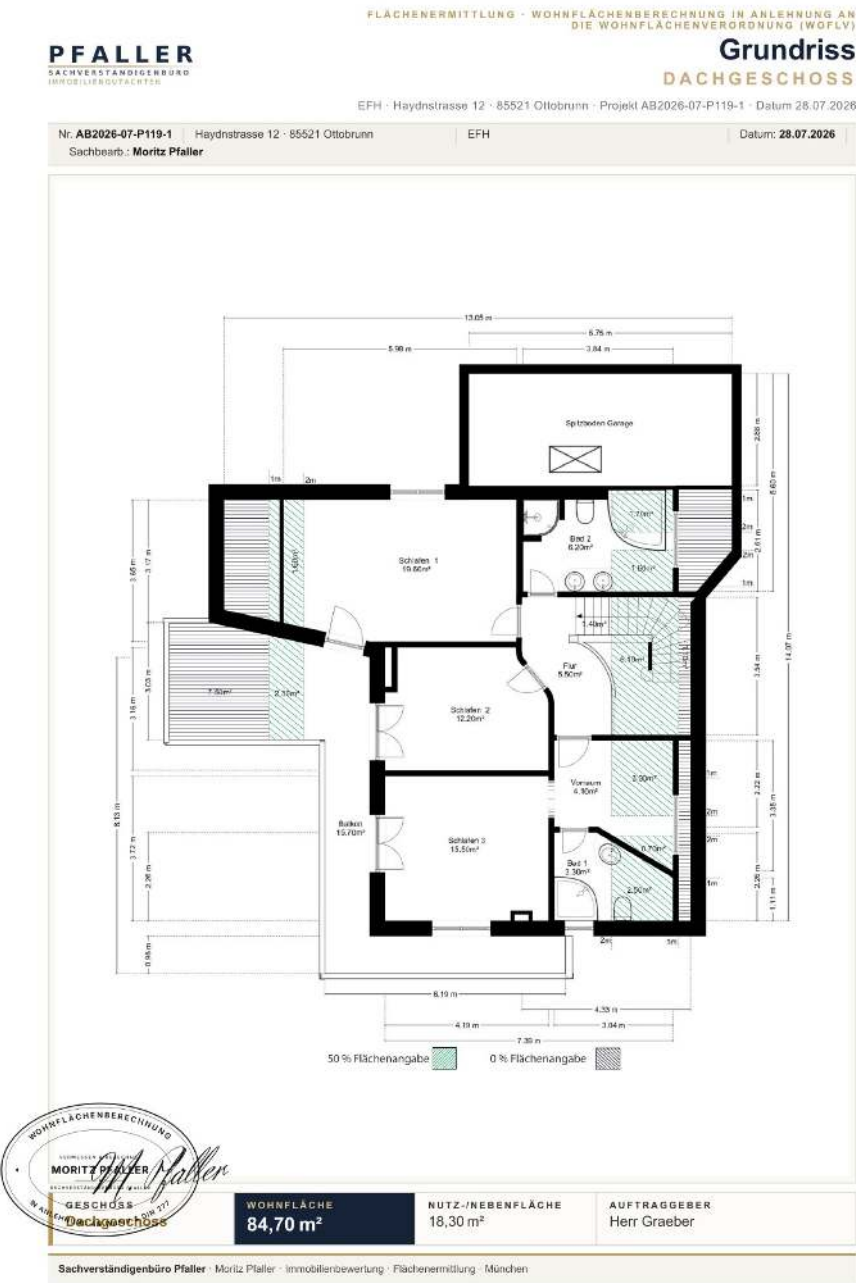
Zimmer 2
Satteldach-Sichtbalken

Zimmer 3
Balkonzugang

Hauptbad OG
Eckwanne, Blau-Weiß

Balkon
Holzdielen, Rundumlauf

Grundrisse dienen zur Orientierung.
Maße nicht maßstäblich.



Vollständige Objektdaten

OBJEKT
OBJEKTART Freistehendes Einfamilienhaus / Landhausvilla
ADRESSE Haydnstraße 12
PLZ / ORT 85521 Ottobrunn
LANDKREIS München, Bayern
BAUJAHR ca. 1985 (Landhausvilla-Stil)
BAUWEISE Massivbau
WOHNFLÄCHE ca. 218 m²
NUTZ-/NEBENFLÄCHE ca. 122 m² (ges.)
GRUNDSTÜCK ca. 452 m²
STOCKWERKE EG + OG + KG
ZIMMER 7 (EG + OG + KG)

ERDGESCHOSS
FLÄCHE EG ca. 96 m² WF
WOHNZIMMER mit offenem Kamin
ESSZIMMER mit Terrassentüren
KÜCHE Landhausküche, Eckbank, Pizzaofen
GÄSTE-WC separates WC EG
OBERGESCHOSS
FLÄCHE OG ca. 85 m² WF
ZIMMER OG 3
BAD OG Eckbadewanne und Dusche
ENSUITE-BAD bei Zimmer 1, Eckwanne mit Dusche
BALKON Holzdielen, Rundumlauf

KELLER
GRUNDFLÄCHE KG ca. 96 m²
RÄUME KG 5 Räume + Technik
WELLNESS Sauna (guter Zustand)
HAUSWIRTSCHAFT Waschküche mit Spülbecken
HEIZUNG Viessmann Gastherme 2022
MARKT
WERTKORRIDOR 1.400.000 – 1.700.000 €
PROVISION 0 % Käufercourtage
QUALITÄT Gehoben / Villenviertel
NEUBAUVERGLEICH ca. 2.541.000 €

Graeber Consult

Immobilienberatung & Transaktionsbegleitung

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie öffentlich zugänglichen Quellen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben nach WoFIV / Architektenplänen – keine Gewähr für Vollständigkeit. Marktdaten und Preisspannen basieren auf PriceHubble-Gutachten und Marktrecherchen (Stand: 2025) und stellen keine verbindliche Kaufpreisusage dar.

Flächenangaben nach Laseraufmaß Sachverständigenbüro Pfaller.

Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung mit Graeber Consult. Keine Käufercourtage. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, das Angebot jederzeit ohne Angabe von Gründen zurückzuziehen.

Thilo Graeber

Inhaber Graeber Consult

+49 172 8580450

Mobil

tg@graeberconsult.de

E-Mail

www.graeberconsult.de

Web