

Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

# Attraktive 3 Zimmer-Wohnung in bester Lage in Fürstenfeldbruck

Objektnummer: 25179001



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

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

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 25179001              |
| Wohnfläche    | ca. 79 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | 07.01.2025            |
| Etage         | 2                     |
| Zimmer        | 3                     |
| Schlafzimmer  | 2                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1968                  |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 415.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 125.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1968                        |

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Ein erster Eindruck

VON-POLL-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine wunderschön ausgestattete Etagenwohnung in zentraler Lage in Fürstenfeldbruck. Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet und ist sowohl verkehrstechnisch wie einkaufstechnisch super angebunden. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Bad und getrenntem WC, einem Flur und einer Diele. Zu der Wohnung gehören ein Balkon am Wohnzimmer, ein Kellerraum mit Strom und Licht sowie ein Tiefgaragenstellplatz.



Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Ausstattung und Details

### Raumgrößen:

- \* Wohnzimmer 20,77 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer 16,02 m<sup>2</sup>
- \* Kinderzimmer 10,38 m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum 1,94 m<sup>2</sup>
- \* Diele 11,63 m<sup>2</sup>
- \* WC 3,32 m<sup>2</sup>
- \* Bad 4,44 m<sup>2</sup> mit Handtuchheizkörper
- \* Küche 7,32 m<sup>2</sup>
- \* Balkon 4,47 m<sup>2</sup>; uneinsehbar durch Baumbestand

### Bodenbeläge:

- \* Fliesen in Küche, Bad, WC
- \* Teppichboden im Schlafzimmer
- \* Parkett im Wohnzimmer, Kinderzimmer, Diele & Flur

### Renovierungen:

- \* Fenster neu 2000
- \* Heizung 2001
- \* Türen in Vollholz 2001
- \* Böden Parkett 2003
- \* Wohnungstür mit Dreifachverriegelung 2001

### Ausstattung:

- \* Markise am Balkon 2023
- \* Einbaulampen in der Küche, Flur & Diele
- \* Holzdecken mit Halogenspots
- \* Einbauküche ablösefrei
- \* Waschmaschine- und Trockneranschluß im WC
- \* SAT-Anlage
- \* Spielplatz
- \* Fahrradkeller
- \* Trockenraum für Wäsche
- \* Kellerabteil mit Strom und Licht

### Betriebskosten:

- \* umlagefähige Betriebskosten 2.611,48 Euro
- \* nicht umlagefähige Betriebskosten 940,14 Euro
- \* Hausgeld 390,00 Euro incl. Einstellung in die Rücklagen monatlich
- \* Rücklagen 6.792,23 Euro

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Alles zum Standort

Fürstenfeldbruck - eine Stadt mit langer Tradition. Bereits Mitte des 12. Jahrhunderts wird Fürstenfeldbruck erstmalig urkundlich erwähnt. Mittlerweile beherbergt die Stadt ca. 35.000 Einwohner. Auf jeden Fall kommt der besondere Charme der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck zum Ausdruck. Die Landeshauptstadt München ist nahe genug, um ihr gesamtes Spektrum an Aktivitäten, Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen nutzen zu können. Aber auch in Fürstenfeldbruck wird einiges geboten. Im Veranstaltungsforum Fürstenfeld finden Sie beinahe täglich eine Veranstaltung. Ein wöchentlicher Bauernmarkt, die Blumentage und vieles mehr kann ihnen die Langeweile vertreiben. Kino, die Amper Oase sind ebenso selbstverständlich wie jede Form von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bioladen etc. Fürstenfeldbruck, eine Stadt zum Wohlfühlen. Die Haus-in-Haus-Wohnung liegt fast mitten in der Stadt Fürstenfeldbruck. Sie sind in 3 Minuten zu Fuß im City-Point und 3 Minuten später auf dem Viehmarktplatz oder in der Innenstadt. An der Amper und mitten in der Natur sind Sie in 3 Minuten zu Fuss.

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25179001 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck  
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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