

Fürstenfeldbruck

# Zentrale 3 Zimmer-Wohnung in Fürstenfeldbruck

Objektnummer: 25179024



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

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

Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Auf einen Blick

Objektnummer	25179024
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	20.03.2025
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	370.000 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: 25179024 - 82256 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: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen hier eine wunderschön ausgestattete Etagenwohnung in zentraler Lage in Fürstenfeldbruck. Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet und ist sowohl verkehrstechnisch wie einkaufstechnisch bestens angebunden. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit großem Balkon, 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. Die Tiefgarage erreichen Sie über eine Außentreppe am Haus.

Objektnummer: 25179024 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Ausstattung und Details

### Raumgrößen in m<sup>2</sup>:

- \* 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: 25179024 - 82256 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 Wohnung liegt fast mitten in der Stadt Fürstenfeldbruck. Sie sind in 10 Minuten zu Fuß im City-Point und 15 Minuten später auf dem Viehmarktplatz oder in der Innenstadt. An der Amper und mitten in der Natur sind Sie in 10 Minuten zu Fuss.

**Objektnummer: 25179024 - 82256 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: 25179024 - 82256 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)