

Unterföhring – Unterföhring

# Geräumige Dachgeschosswohnung in zentraler Lage mit moderner Ausstattung und drei Balkone

Objektnummer: 24118026



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

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

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118026
Wohnfläche	ca. 90,14 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



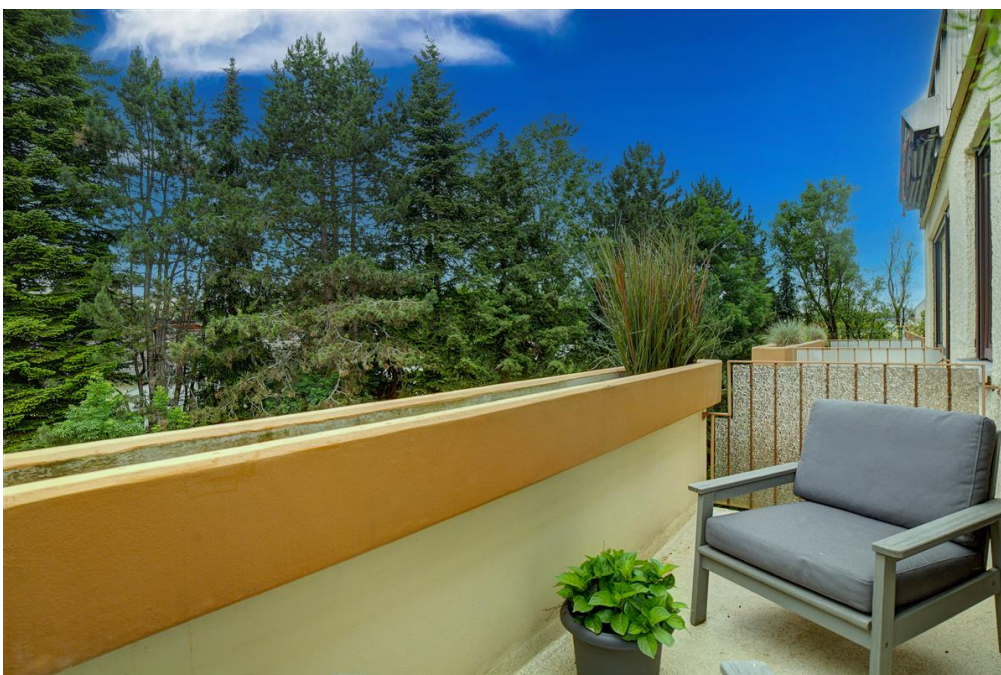
Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



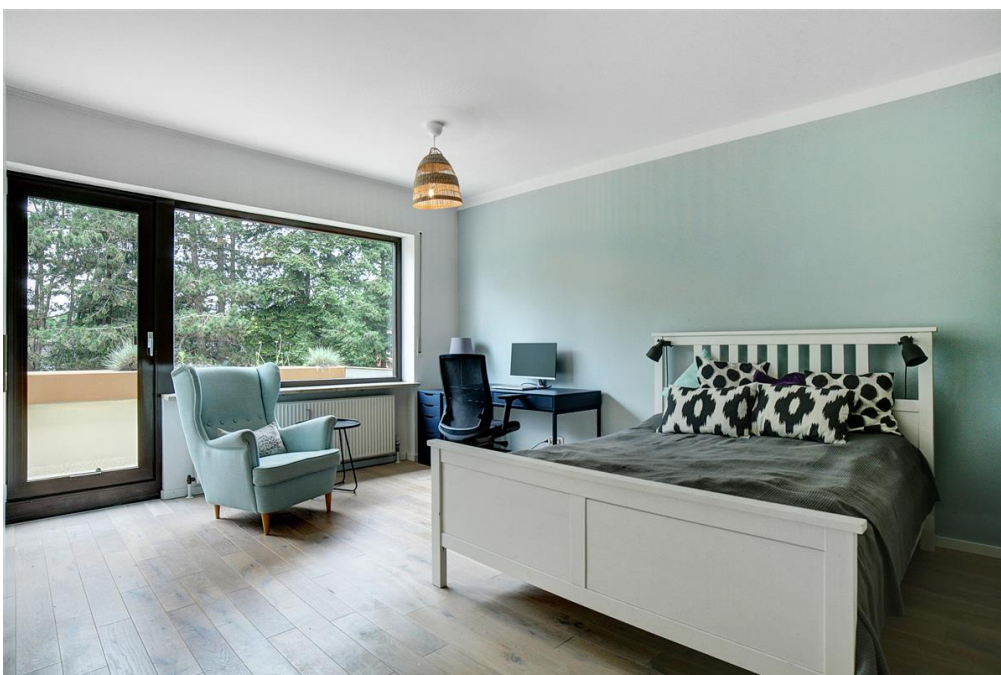
Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



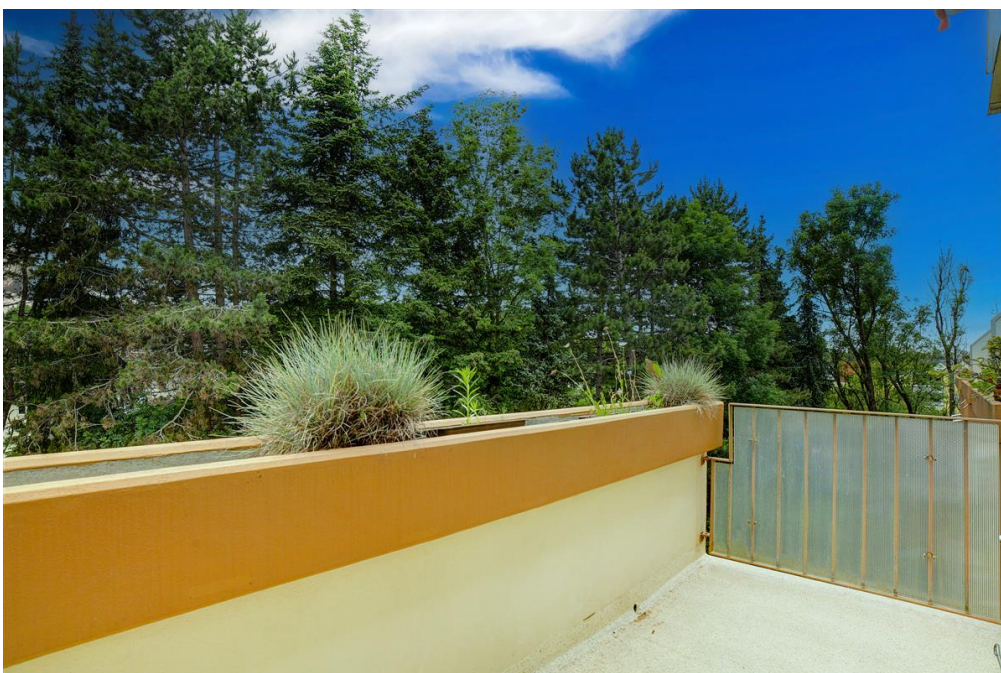
Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



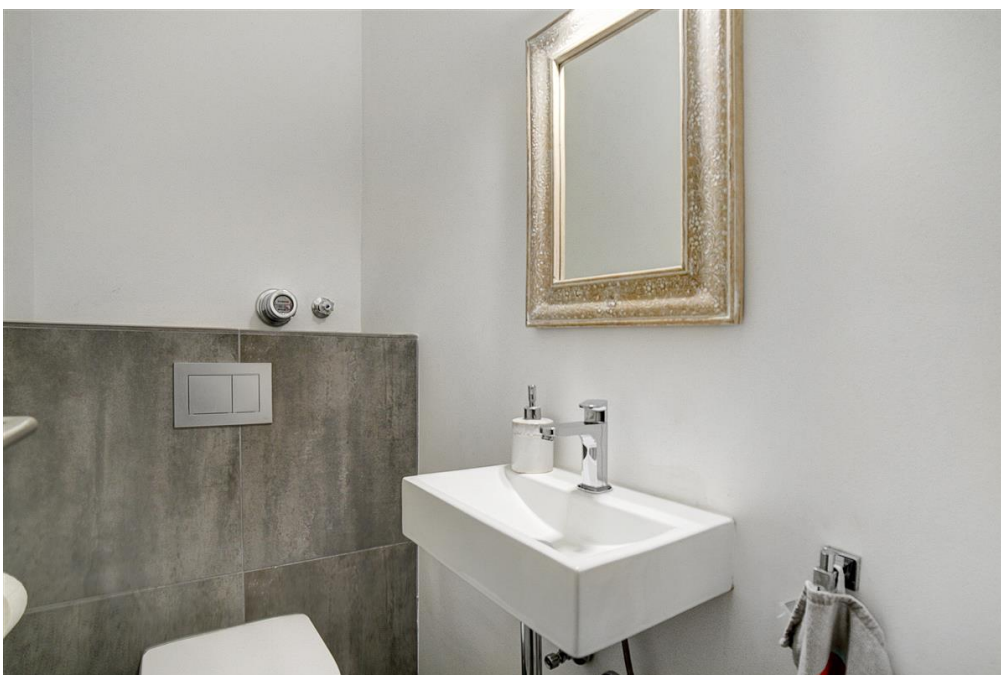
Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das kontinuierlich modernisiert wurde. Das Gebäude wurde im Jahr 1981 fertiggestellt und seither stetig renoviert, um den aktuellen Standards zu entsprechen. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben, was sich in der modernen Einrichtung und den hochwertigen Materialien zeigt. Im Jahr 2015 wurden das Dach, die Wohnungstür, die Bäder, Böden und die Elektrik renoviert. Die Fenster wurden teilweise im Jahr 2000 erneuert und die Rollläden im Jahr 2016 teilweise ersetzt. Im Jahr 2024 ist der Austausch der beiden Kinderzimmerfenster bereits beschlossen und vorgesehen. Ein Anschluss an die Geothermie wurde im Jahr 2012 realisiert, was für eine effiziente und umweltfreundliche Heizungsart sorgt. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Balkone, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einladen. Die offene Raumaufteilung schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig, was den Bewohnern eine angenehme Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2013 saniert und bietet somit einen bequemen Stellplatz für ein Fahrzeug. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit bewohnt und wird nach Absprache bezugsfrei. Diese modernisierte Dachgeschosswohnung ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit gehobener Ausstattung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Ausstattung und Details

- > komplett renoviert 2015
- > Badezimmer mit Badewanne & Duschwand, Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss
- > Gäste-WC
- > 3 Balkone
- > Offener Wohnbereich mit Küche
- > Massivholzdielen
- > Kellerabteil
- > TG-Stellplatz

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Alles zum Standort

Unterföhring gehört zu den reichsten und modernsten Gemeinden Deutschlands. Hier vereinen sich Stadtnähe und ländliches Leben an den Isarauen mit vielen Freizeitaktivitäten und zentraler Lage im Großraum München mit Flughafenanbindung. Es gibt eine Vielzahl an Krippen, Kindergärten, ein Gymnasium und eine Musikschule. Nach wie vor sind Krippen, Kindergärten, Hort, Kindertagspflege und Mittagsbetreuung in der Gemeinde für Unterföhringer Eltern gebührenfrei. Die Naherholung kann stattfinden am Feringasee oder am Speichersee, auf dem Tennisplatz, dem Reit- und Fitnesszentrum vom Sportscheck, der neuen Bowlinganlage und sonstigen Sportstätten. Mit dem Rad können Sie die Isarauen befahren und sind in wenigen Minuten im Englischen Garten. Der Wohnanlage befindet sich in zentraler, bevorzugter Wohnlage von Unterföhring. Zur BAB ca. 8 Minuten Entfernung, zum Flughafen ca. 20 Minuten, in die Innenstadt ca. 15 Minuten. Unterföhring liegt darüber hinaus zentral an der S-Bahn Flughafen-Innenstadt, die in ca. 13 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Die zentrale, nahe Busverbindung (200m Entfernung) führt zur Studentenstadt mit Zugang zur U 6 oder nach Oberföhring mit Zugang zur Tram. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind dort oder in den Nachbargemeinden Ismaning oder Oberföhring in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 142.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118026 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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