

Unterföhring – Unterföhring

# RESERVIERT !!! Außergewöhnliche, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in ruhiger, grüner Lage

Objektnummer: 24118041



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

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24118041 - 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: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118041
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989

Kaufpreis	785.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



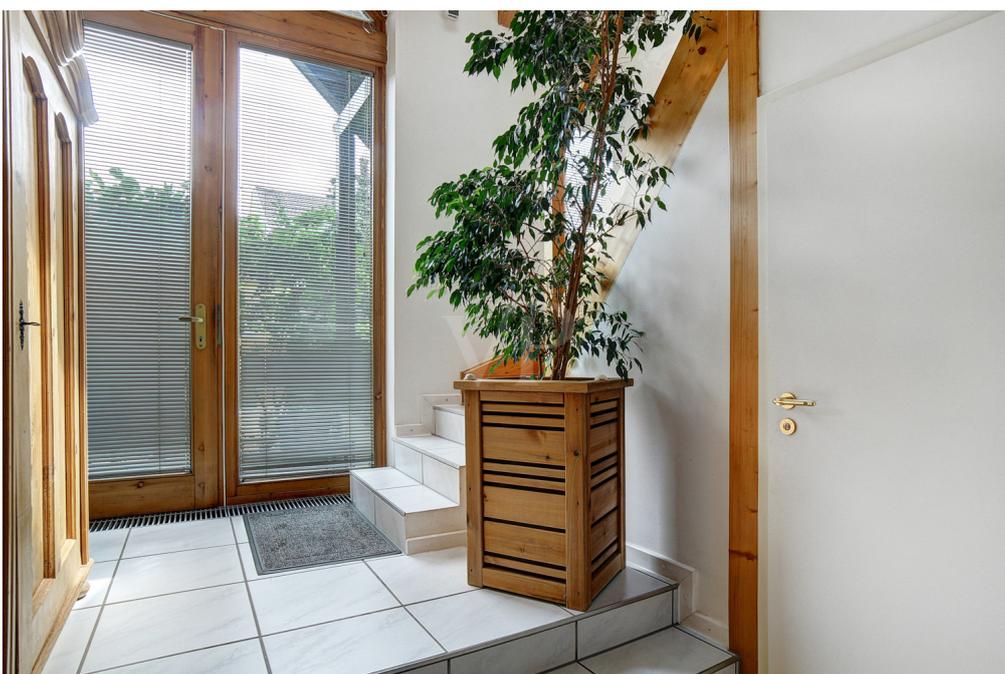
Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



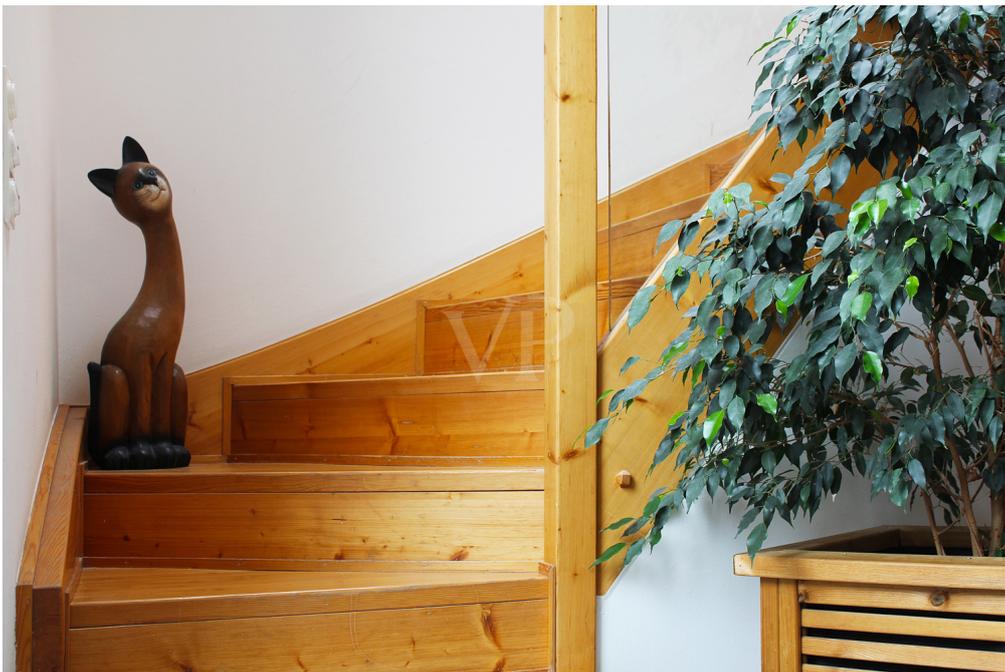
Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



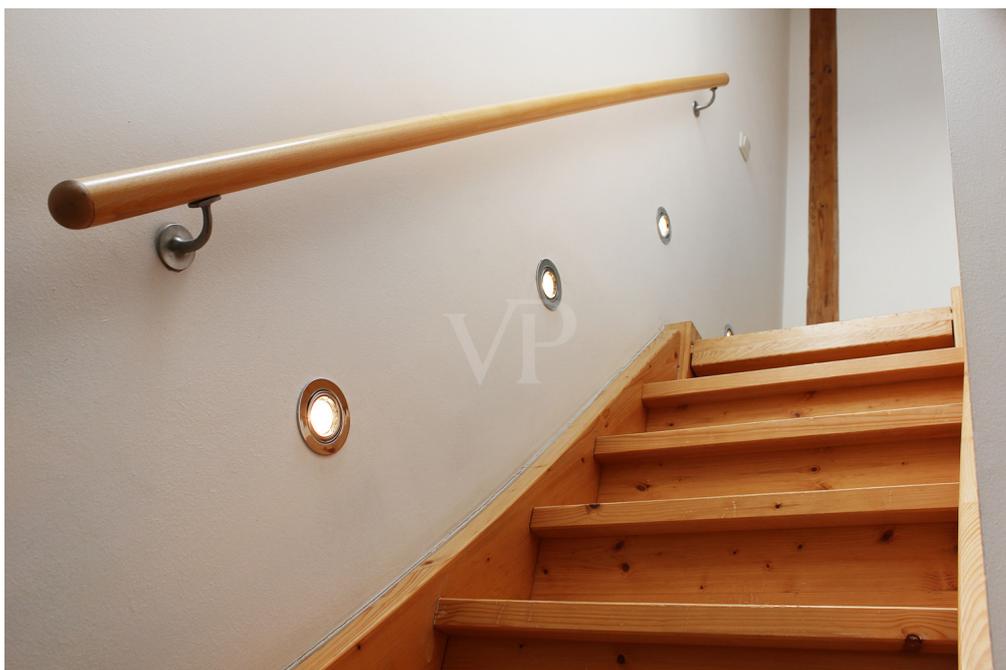
Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und außergewöhnliche Maisonette-Wohnung über drei Ebenen aus dem Jahr 1989 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie oder ein Paar mit großem Platzbedarf. Das 4 Parteienhaus (Quattrohaus) besticht durch die architektonische, besondere Bauweise und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter ein großer Wohnbereich mit offener Einbauküche, 1 Gäste WC, 1 Schlafzimmer mit Einbauschränk, 1 weiteres Zimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne & Dusche und im Dachgeschoss ein lichtdurchflutetes Studio, bietet Ihnen ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Grundriss und die großen Glasfronten schaffen eine angenehme und sonnendurchflutete Wohnatmosphäre und verleiht der Wohnung eine großzügige und einladende Wirkung. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, besonders in den kalten Wintermonaten kann zusätzlich der offene Kamin für romantische und zusätzliche Wärme sorgen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2008 modernisiert. Die Ausstattungsqualität ist als hochwertig einzustufen, was es dem zukünftigen Eigentümer ermöglicht, die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Highlight der Wohnung ist die ca. 23 m<sup>2</sup> große Süd - West Terrasse, die zum Entspannen und Genießen im Grünen einlädt. Hier kann man gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Blick auf die Umgebung genießen. Die Lage der Immobilie ist eine zentral TOP Lage und sehr gut angebunden. Geschäfte, Restaurants, Grundversorgung, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer, fußläufiger Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung ein attraktives Wohnkonzept mit genügend Platz für die ganze Familie. Ideal für Käufer, die auf der Suche nach einer pflegeleichten, besonderen Immobilie in zentraler Lage sind.

Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Ausstattung und Details

- \* kleiner Vorgarten
- \* Duplex-Stellplatz (oben) inkl. im Kaufpreis
- \* 1 Gäste WC
- \* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Einbauschränke im Schlafzimmer, Studio und Badezimmer
- \* Einbauküche inkl. Markeneinbaugeräte (Bosch) von 2015
- \* Kellerraum
- \* Absperrbarer Aussenkeller für Fahrräder

Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Alles zum Standort

Unterföhring ist eine wohlhabende und moderne Gemeinde. Hier vereinen sich Stadtnähe und ländliches Leben an den Isarauen mit vielen Freizeitaktivitäten. Es gibt eine Vielzahl an Krippen, Kindergärten, eine Grundschule mit Hort- und Mittagsbetreuung, eine Musikschule sowie die Jugendfreizeitstätte FEZI und ein Gymnasium. Die Kinderbetreuung ist vorbildlich und derzeit für Unterföhringer Familien kostenfrei. Die Grundversorgung und medizinische Versorgung wie z.B. Bäcker, Metzgerei, Apotheke, Optiker, Hausarzt, Zahnarzt, Physio und Fiseur sind fußläufig zwischen 200 - 400 m erreichbar. Zur Naherholung laden ein: Der Feringasee, der Tennisplatz, das Fitnesszentrum vom Sportscheck, die neue Bowlinganlage und sonstige Anlagen. Außerdem: Der Poschinger Weiher, der gut zu erreichen ist, wie auch das Isarufer. Fahrrad-Distanz ca. 4-7 Minuten. Mit dem Rad können Sie die Isarauen befahren und sind in wenigen Minuten im Englischen Garten sowie im Biergarten Aumeister. Das Haus liegt verkehrsgünstig; Sie erreichen mit dem Auto in Kürze den Föhringer Ring und die BABs A9, A8 und A99. Mit dem Bus Linie 231 geht es zur Studentenstadt (Anschluss U6) oder Arabellapark (Anschluss U4) sowie nach Ismaning. Ca. 300 m vom Haus entfernt befindet sich die S-Bahn-Station der S8 Richtung Flughafen (17 Minuten) und München Innenstadt (15-17 Minuten) und Buslinien Richtung Erding und Garching. Geschäfte für den täglichen Einkauf befinden sich im nahen Zentrum von Unterföhring sowie im Gewerbegebiet Feringastr. (Edeka, Aldi, Lidl, MediaMarkt, DM, Hagebau, Wöhrl und Sport Scheck) ca. 2,3 km entfernt.

Objektnummer: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24118041 - 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)