

Unterföhring – Unterföhring

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

CODE DU BIEN: 24118041



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24118041
Surface habitable	ca. 135 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1989

Prix d'achat	785.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 13 m ²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	111.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



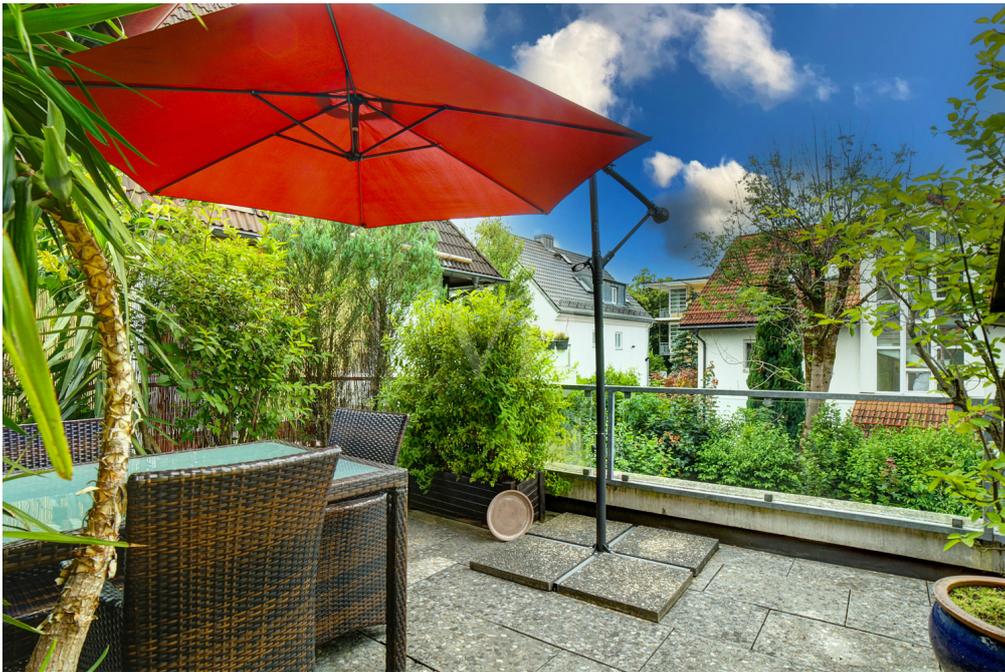
CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



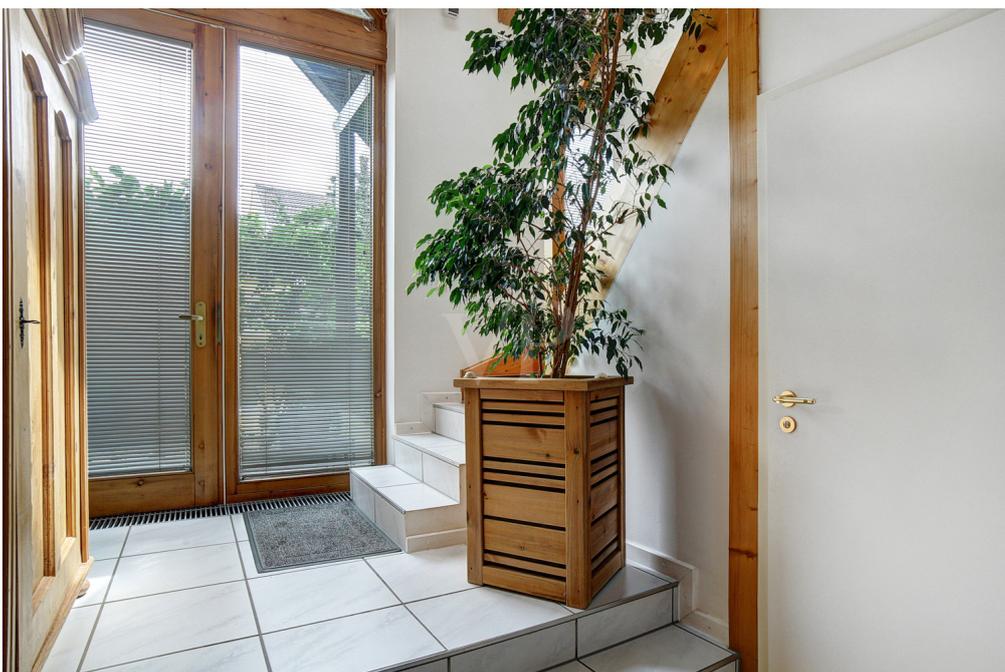
CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



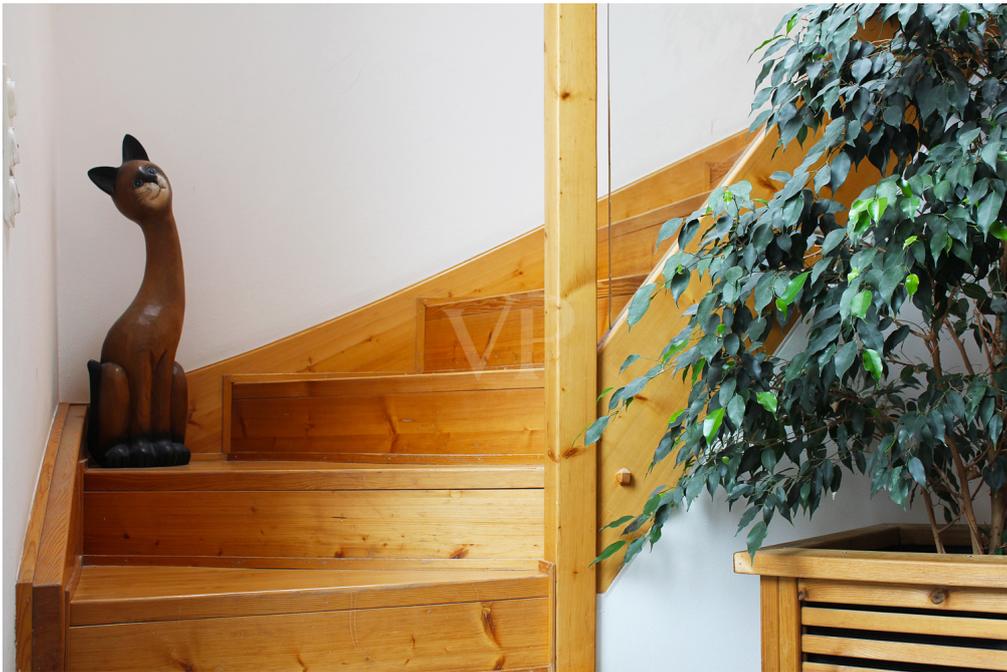
CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

La propriété



CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Une première impression

Diese charmante und außergewöhnliche Maisonette-Wohnung über drei Ebenen aus dem Jahr 1989 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24118041 - 85774 Unterföhring – Unterföhring

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com