

Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

# Individuelles Wohnkonzept im Split-Level Design

**CODICE OGGETTO: 24225063**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,96 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225063
Superficie netta	ca. 97,96 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.03.2024	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstfeldbruck – Fürstfeldbruck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstfeldbruck – Fürstfeldbruck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstfeldbruck – Fürstfeldbruck

## La proprietà





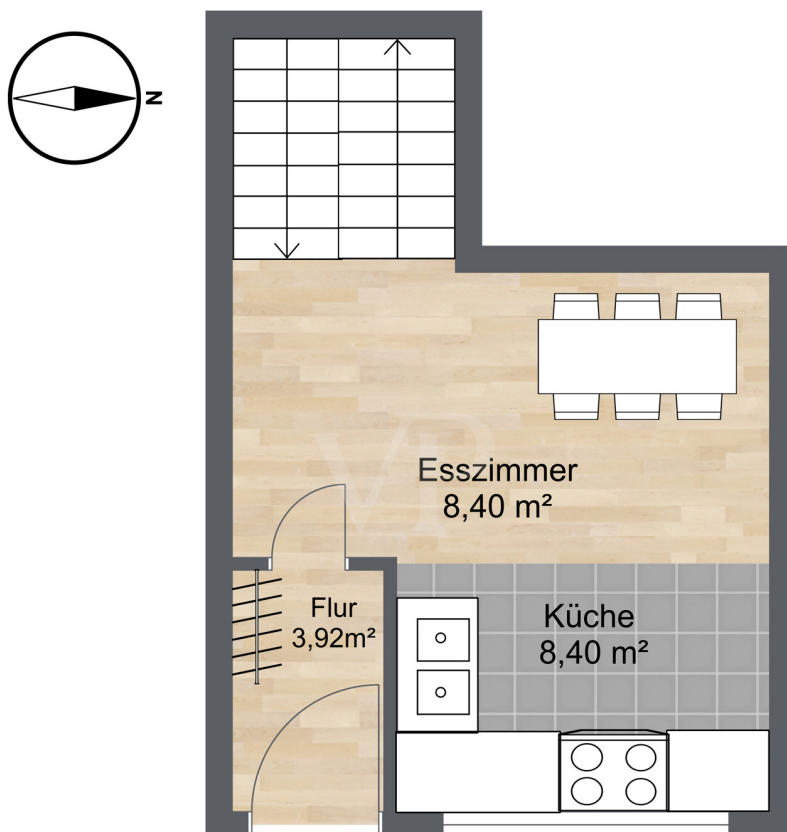
CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstfeldbruck – Fürstfeldbruck

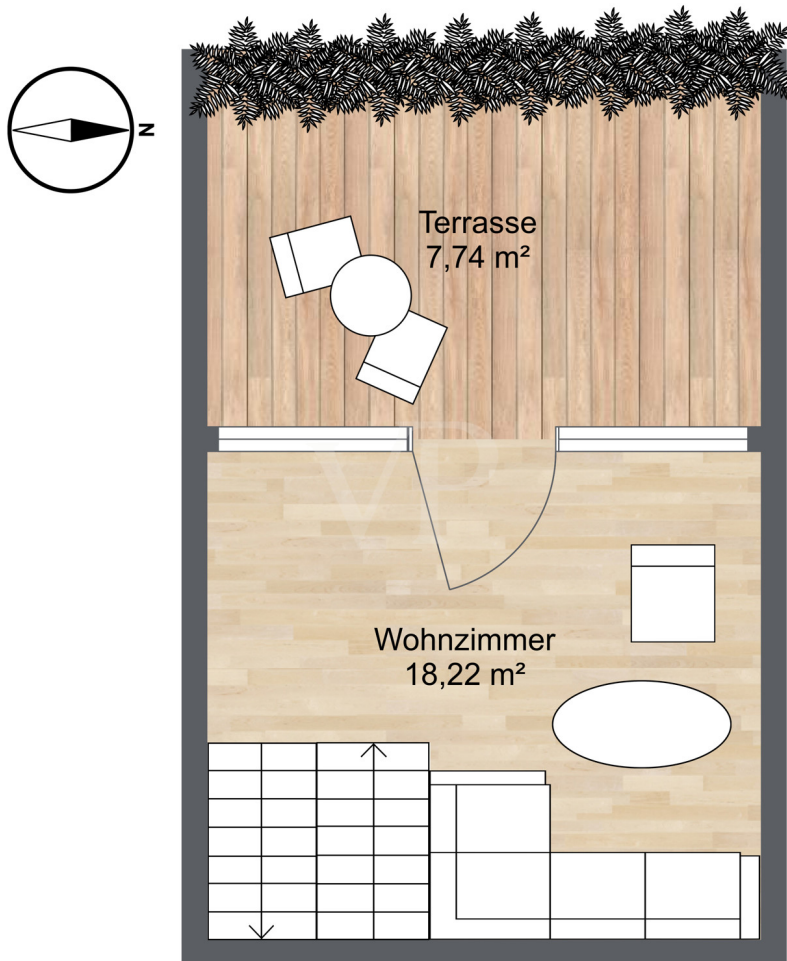
## La proprietà

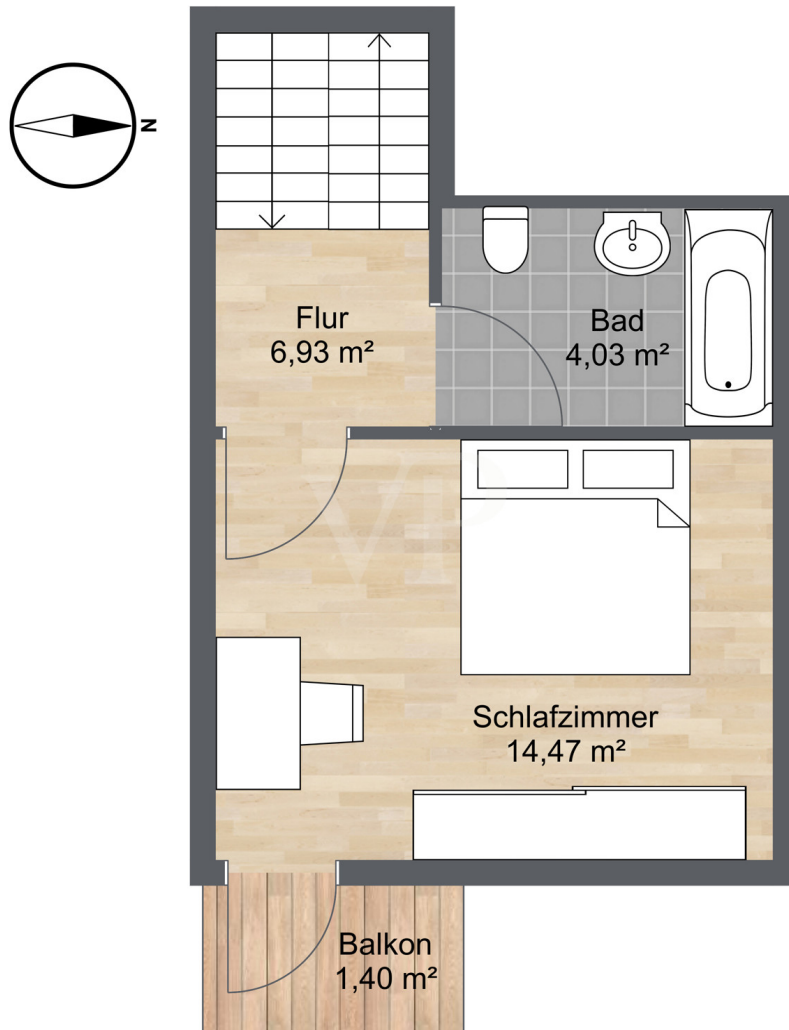


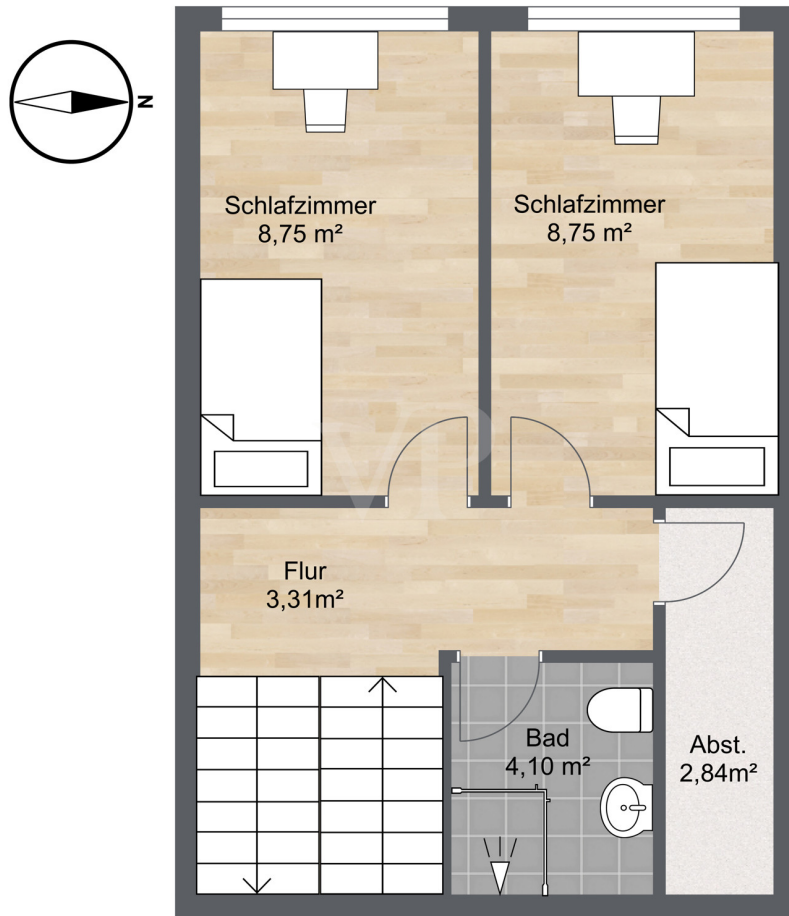
CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Vier-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Durch ihre offene und helle Gestaltung im Split-Level-Stil wird ein einzigartiges Wohngefühl geschaffen. Große Fenster in allen Räumen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden, gesellige Abende oder als grüne Oase mitten in der Stadt. Die Wohnung wurde frisch gestrichen und befindet sich in einem einladenden Zustand, der Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung bietet. Ob gemütliches Familiennest oder stilvolles Domizil für Kreative – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Das Schlafzimmer bietet eine weitere Besonderheit: einen kleinen, charmanten Balkon. Dieser private Rückzugsort lädt dazu ein, den Tag mit einem Blick ins Freie zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen. Eine Küche ist nicht vorhanden, was Ihnen die Freiheit lässt, Ihre ganz persönliche Traumküche zu planen und zu gestalten. Diese flexible Lösung bietet Ihnen die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Einrichtung und Geräte zu wählen. Im Haus stehen ein Gemeinschaftsgarten, ein Hobbyraum (auch für private Veranstaltungen), ein Trockenraum mit Münztrockner sowie eine kleine Werkstatt zur Mitnutzung zur Verfügung. Diese Vier-Zimmer-Wohnung ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen: ein Zuhause, das Raum für eigene Ideen bietet und mit seinem außergewöhnlichen Schnitt begeistert. Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## Dettagli dei servizi

**\*\*HIGHLIGHTS\*\***

- \* Große Terrasse
- \* Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Schlafzimmer mit kleinem Balkon
- \* Ruhige Lage
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerabteil vorhanden
- \* Mitbenutzung von Gemeinschaftsgarten, Hobbyraum, Trockenraum und kleine Werkstatt

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## Tutto sulla posizione

Fürstenfeldbruck befindet sich im Westen der Landeshauptstadt München und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Dies liegt nicht zuletzt an der hervorragenden Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und weiterbildende Schulen sind in der Nähe bequem erreichbar. Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch den Bus der Linie 823 + 825 + 840 und zur S-Bahn-Station "Fürstenfeldbruck" (Linie S3) zum Flughafen oder in die Münchner Innenstadt gegeben. Mit dem Pkw erreicht man die B2 und die B471 ebenfalls schnell die Landeshauptstadt und hat über die A99 sowie A8 einen direkten Anschluss an sämtliche Autobahnen. Demographische Zahlen  
Einwohnerzahl Fürstenfeldbruck: 38.066 (Stand Dezember 2019) Kaufkraftindex Fürstenfeldbruck: Kaufkraft pro Einwohner in € 29.144 Kaufkraftindex von 122,6  
Arbeitslosenquote Fürstenfeldbruck: 3,2 % (Stand Februar 2020) Infrastruktur  
Fernbahnhof = ca. 29 km Flughafen München = ca. 55 km Landesgrenze Österreich = ca. 120 km A99 = ca. 16 km A96 = ca. 12 km A8 = ca. 13 km



**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24225063 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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