

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR

Scout-ID: 125837686  
Objekt-Nr.: 2102-02



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Haustyp: Reihemittelhaus  
Grundstücksfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 38,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 2  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 2007  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2019  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Fernwärme  
Endenergiebedarf: 88,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bezugsfrei ab: 01.05.2021  
Haustiere: Nein  
Garage/Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

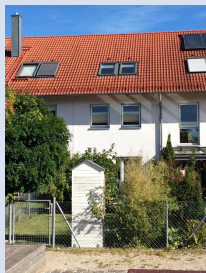
Nebenkosten: 275,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 150,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 7500

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	4,50
Wohnfläche ca.:	126,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.775,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Für das von uns im Alleinauftrag zu vermietende, gehoben ausgestattete lichtdurchflutete Reihenmittelhaus, möchten wir an dieser Stelle schon mal und das ganz bewusst die Prädikate – modern, schick, wertvoll und sehr sehr gepflegt – vergeben. Es hat eine total ruhige Lage im familienfreundlichen Unterföhring.

Angefangen von der von uns bereits oben detailliert beschriebenen Lage über die Qualität des Baus bis hin zur tollen Ausstattung heißt es für Sie:

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Zeitung oder im Internet, studieren Sie unser aussagekräftiges Exposé, kommen Sie und besichtigen Sie zu einem Termin, der Ihnen und Ihren Liebsten angenehm ist, am besten außerhalb des Alltagsstresses, entscheiden Sie sich in aller Ruhe, es ist für viele von uns nach wie vor ein großer und oft kostspieliger Schritt, den Sie da planen und vorhaben.

Das Reihenmittelhaus steht ab 01.05.2021 zur Verfügung. Es kann bereits, nach Absprache, ab dem 15.02.2021 bezogen werden.

Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

## Ausstattung:

Bei der bereits mehrfach angesprochenen Ausstattung möchten wir Ihnen kurz, knapp und übersichtlich die Fakten aufreihen:  
sehr gute Energieeffizienz  
Fußbodenheizung vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss  
großer Wohn- Essbereich  
hochwertige Parkett- und Fliesenböden  
Eichenholztreppe  
hochwertige, moderne Küche  
große Terrasse mit West-Garten  
vorn Haus eingewachsener Freisitz  
sehr ruhig und günstig gelegen  
großes Badezimmer im Obergeschoss  
weiteres Duschbad im Kellergeschoss  
2 TG-Stellplätze, einer davon E-Mobil-fähig  
ausgebautes Dachgeschoss  
Hobbyraum im Kellergeschoss  
Heizkörper im Keller

## Lage:

Die eigenständige sehr reiche Mediengemeinde Unterföhring grenzt direkt an die bayrische Landeshauptstadt München. Man könnte sie also auch als einen Stadtteil der „Weltstadt mit Herz“ bezeichnen.

Damit bietet Sie Ihnen alles!!!

Eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt und Nürnberg) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Salzburg, Garmisch und Stuttgart). Und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen und Hbf.-S-Bahnlinie S 8 und die Buslinien 231 und 188. Alle Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, sämtliche

Discounter, Einzelhandel für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und Friseure, alles in Ihrer Nähe – in dieser pulsierenden, sehr beliebten Gemeinde! Auch das Freizeit-, Kultur- und Sportangebot rund um Unterföhring ist beinahe nicht zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und auch den weltbekannten Englischen Garten erreichen Sie entweder zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto in nur wenigen Minuten.

## Sonstiges:

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdateien, den Zustand des Hauses. Die angegebene mögliche Wohn-, und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

Für eine Bewerbung erwarten wir bitte folgende Unterlagen vorab per Mail:

Selbstauskunft  
Die Kopie Ihres Personalausweises  
Eine aktuelle Schufa-Auskunft  
Ihren Arbeitsvertrag (Arbeitsverträge)  
Die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen oder BWA's.  
Schön wäre auch:

Ein aussagekräftiges "Bewerbungsschreiben" oder  
Ein paar Zeilen Ihres derzeitigen Vermieters  
Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Unterlagen und Sie kurzfristig kennenzulernen.  
Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Bewerber mit regelmäßigen Einkommen und ohne Schufa-Einträge berücksichtigt werden können.

## A C H T U N G :

Wegen der Corona-Situation und der damit in Zusammenhang stehenden Kontaktbeschränkung/Ausgangsbeschränkung schlagen wir folgende Vorgehensweise vor:

- 1.nach Ihrer Anfrage schicken wir Ihnen das Exposé mit der genauen Lage/Adresse per E-Mail zu.
- 2.machen Sie sich im nächsten Schritt einen persönlichen Eindruck von der Lage und der Immobilie von außen - bitte auf keinen Fall Kontakt mit den Bewohnern des Hauses aufnehmen.
- 3.wenn Ihnen Lage und Immobilie gefallen, bitten wir Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen zur Verfügung zustellen und
- 4.treten Sie bitte danach bzgl. eines Besichtigungstermins telefonisch mit uns in Kontakt.
- 5.dann zeigen wir Ihnen gerne das Haus in einer persönlichen, individuellen Einzelbesichtigung.

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

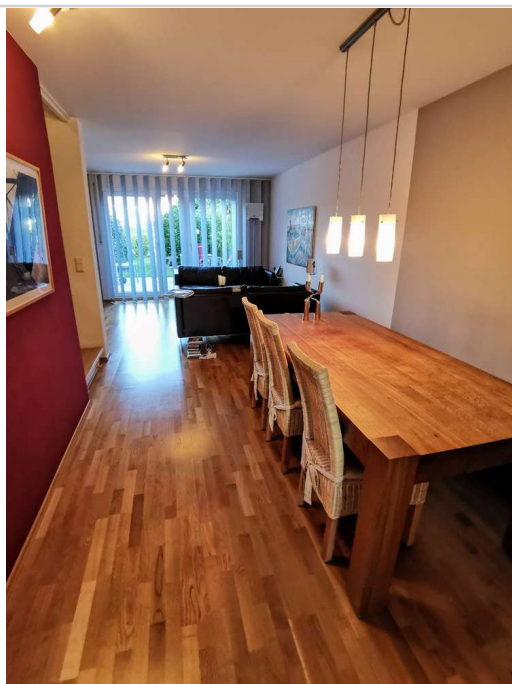
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



Hausansicht von Westen



Freisitz



Blick ins Wohn-, Esszimmer



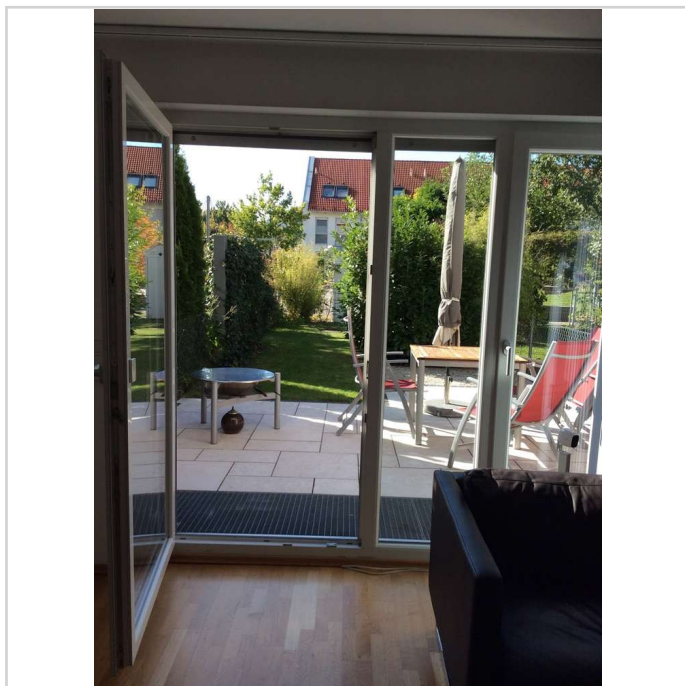
Eingangsbereich

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!

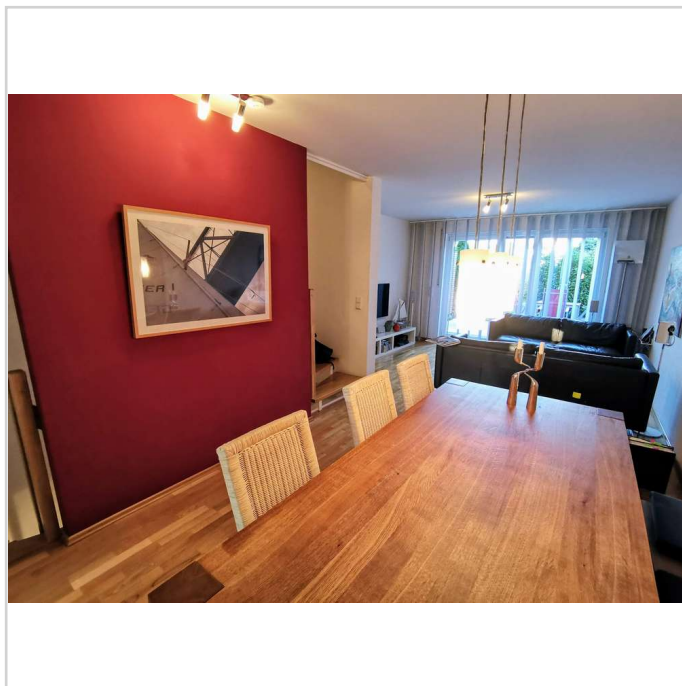


85774 Unterföhring

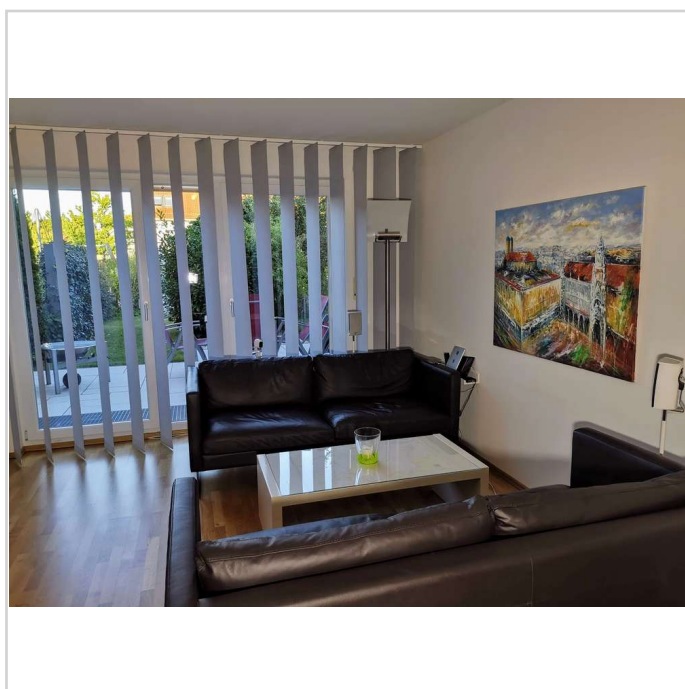
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



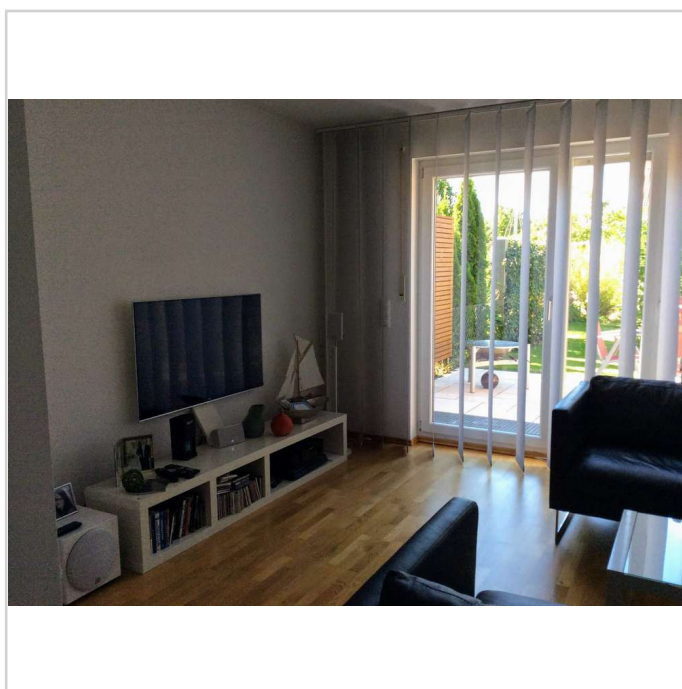
Blick in den Garten



Farbharmonischer Essbereich



Wohnbereich...



... mit Zugang zur Terrasse

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

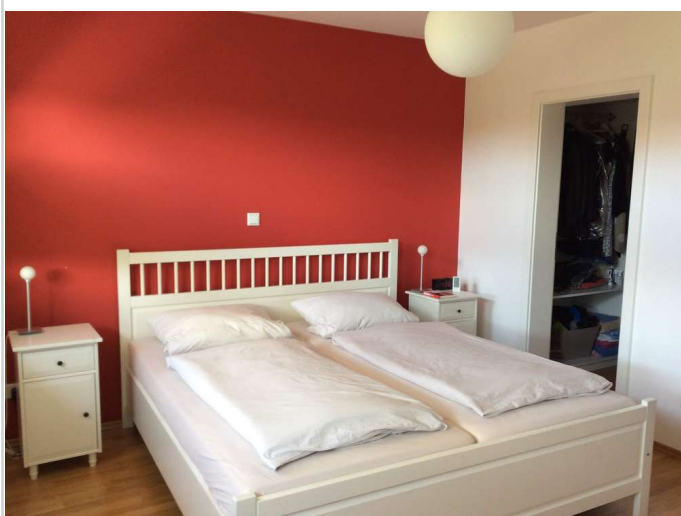
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



Einbauküche mit allem...



... was das Herz begehrt



Schlafzimmer...



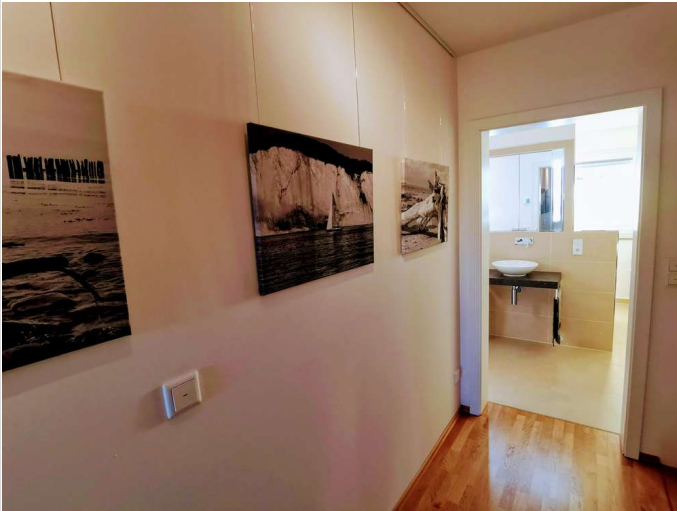
... mit begehrter Ankleide

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!

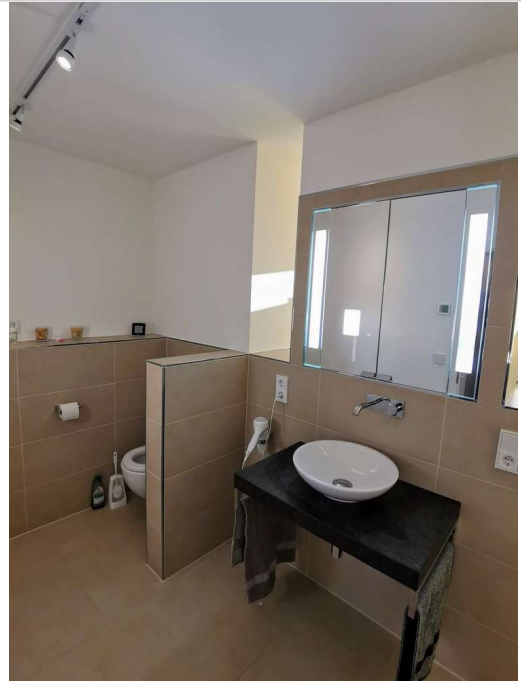


85774 Unterföhring

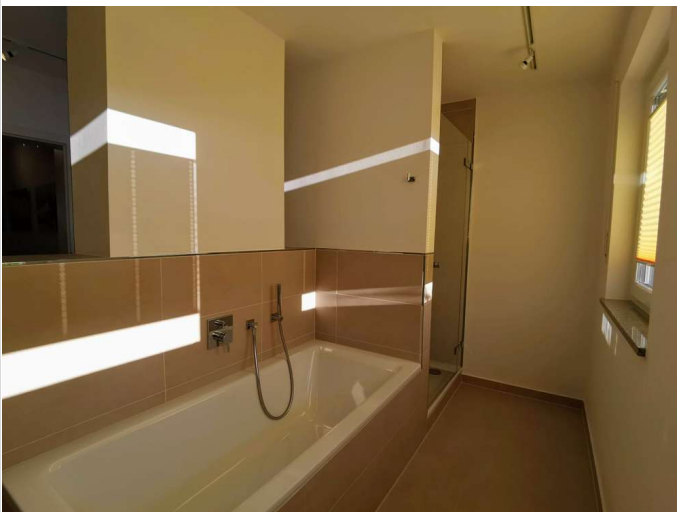
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



Gang zum ...



...Wohlfühlbad



Helles, geräumiges...



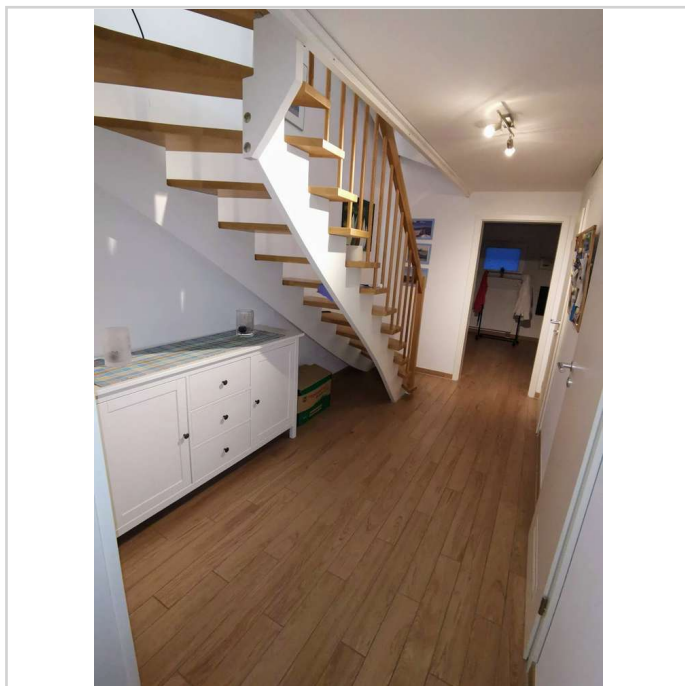
... Badezimmer

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!

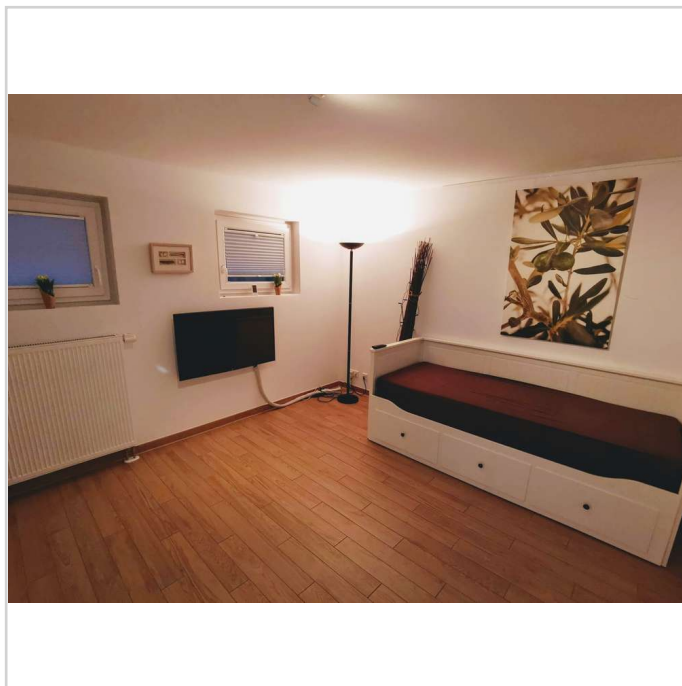


85774 Unterföhring

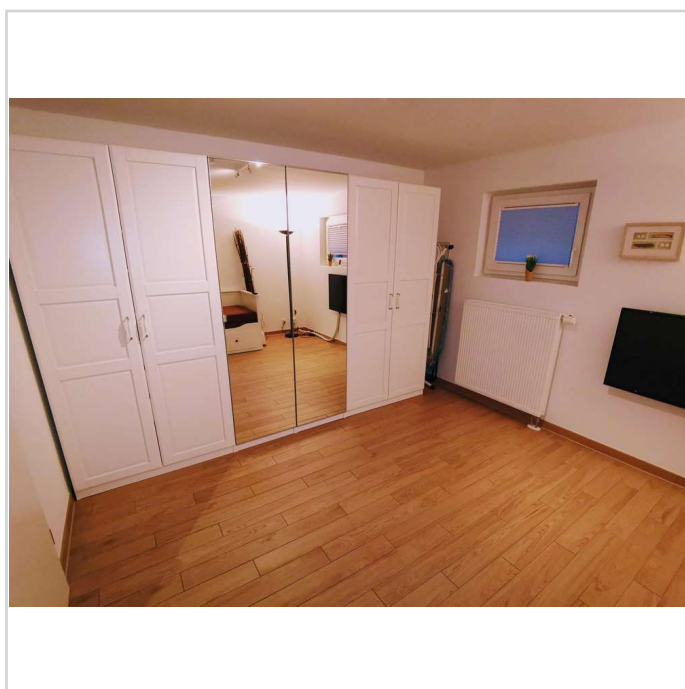
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



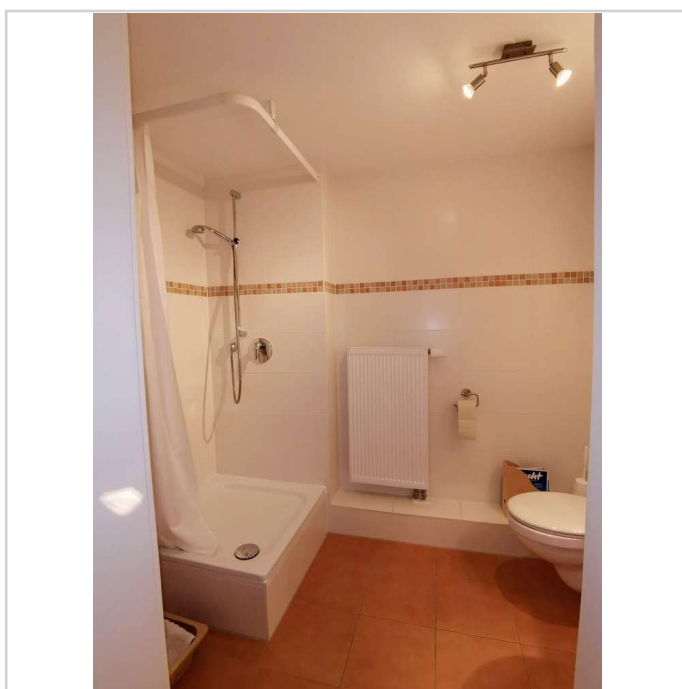
Treppenabgang zum...



Hobbyraum oder...

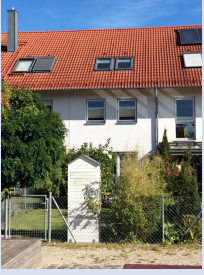


... oder Gästezimmer



... Duschbad...

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!

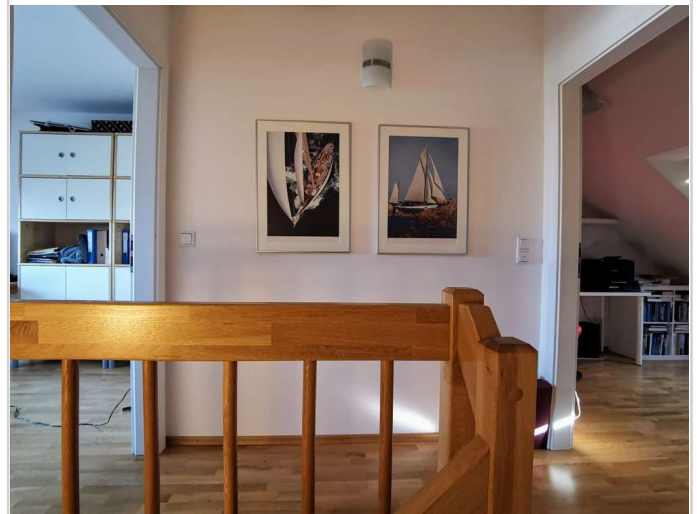


85774 Unterföhring

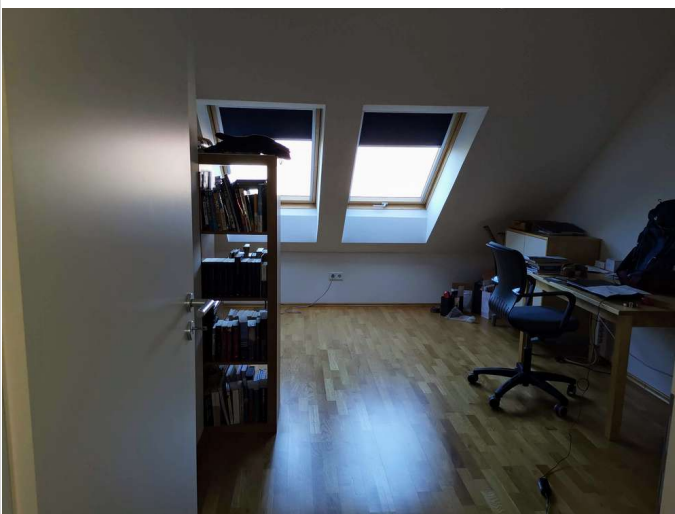
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



... mit WC



Helles Dachgeschoss...



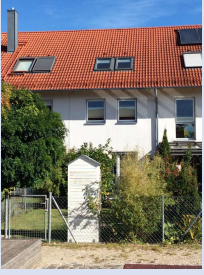
Arbeitszimmer oder...



.. Kinderzimmer



# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



Hausansicht von Osten



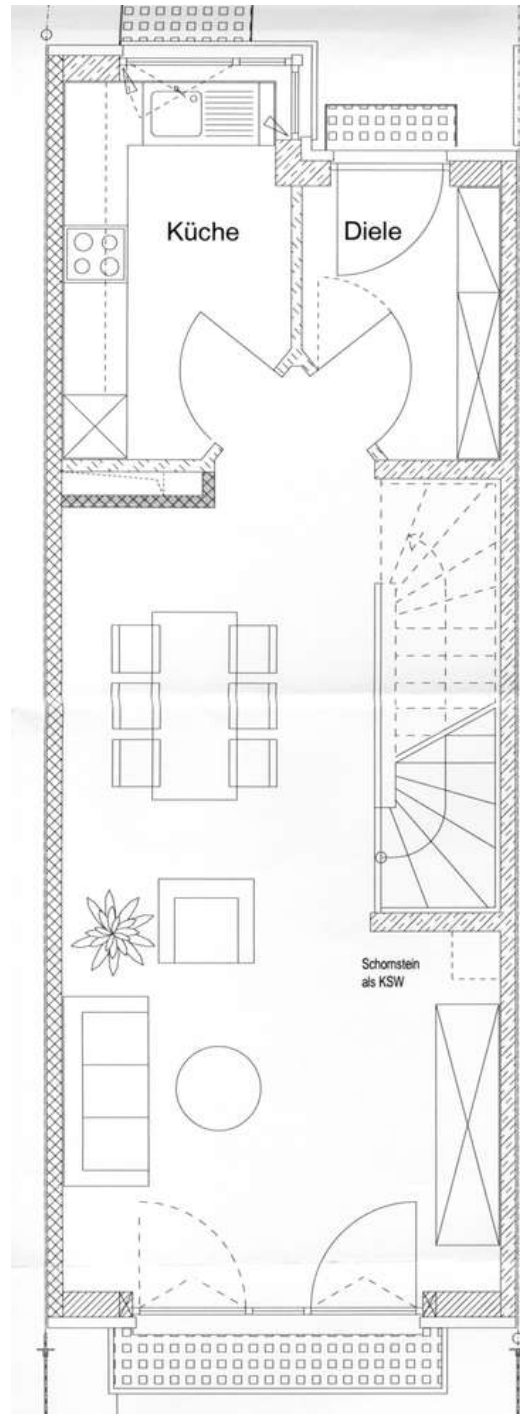
Blick in die Nachbarschaft

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



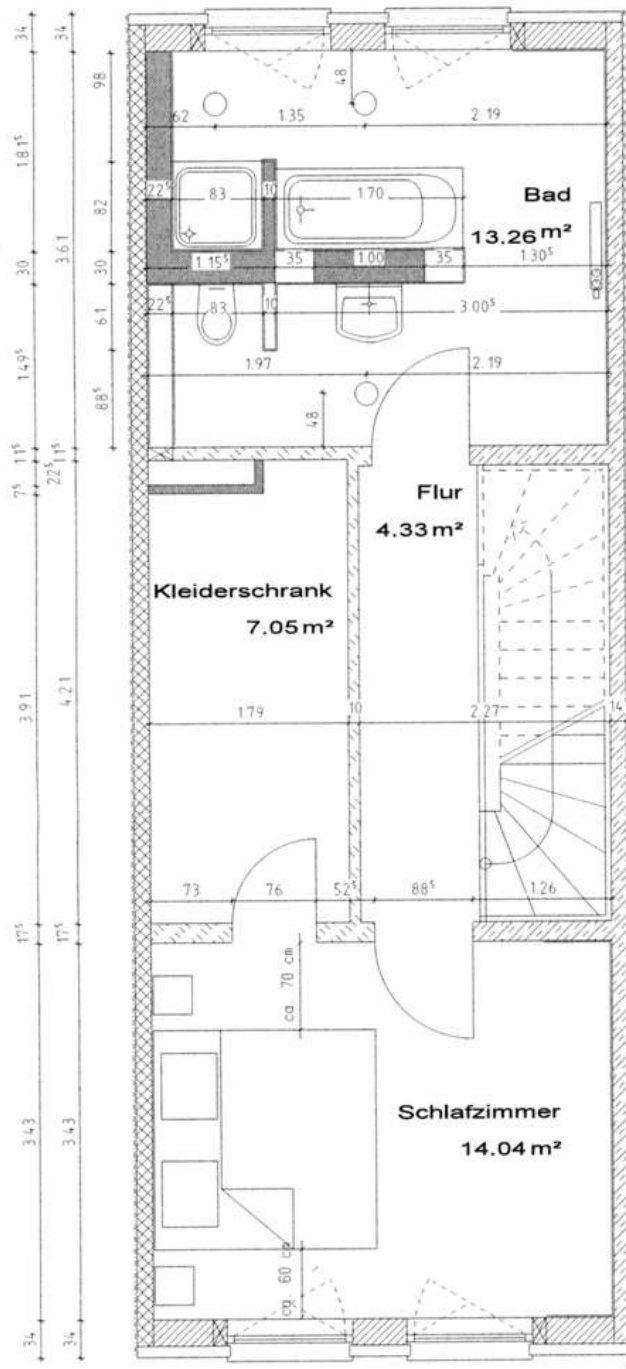
Grundriss Erdgeschoß

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



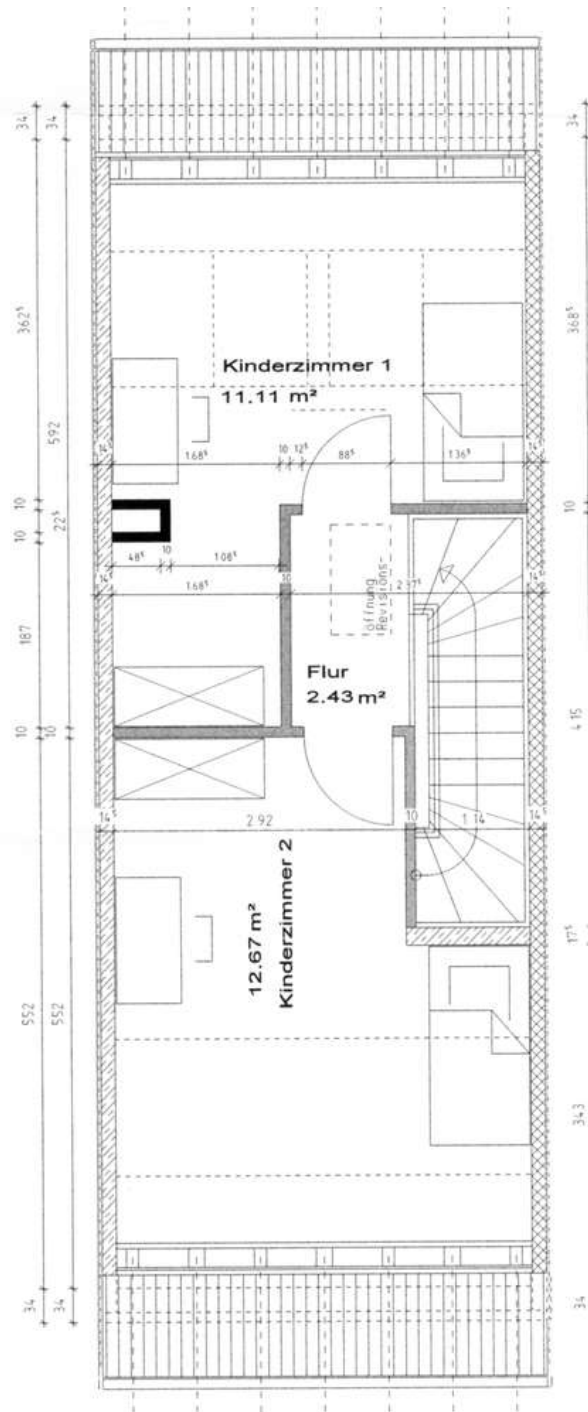
Grundriss Obergeschoß

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR



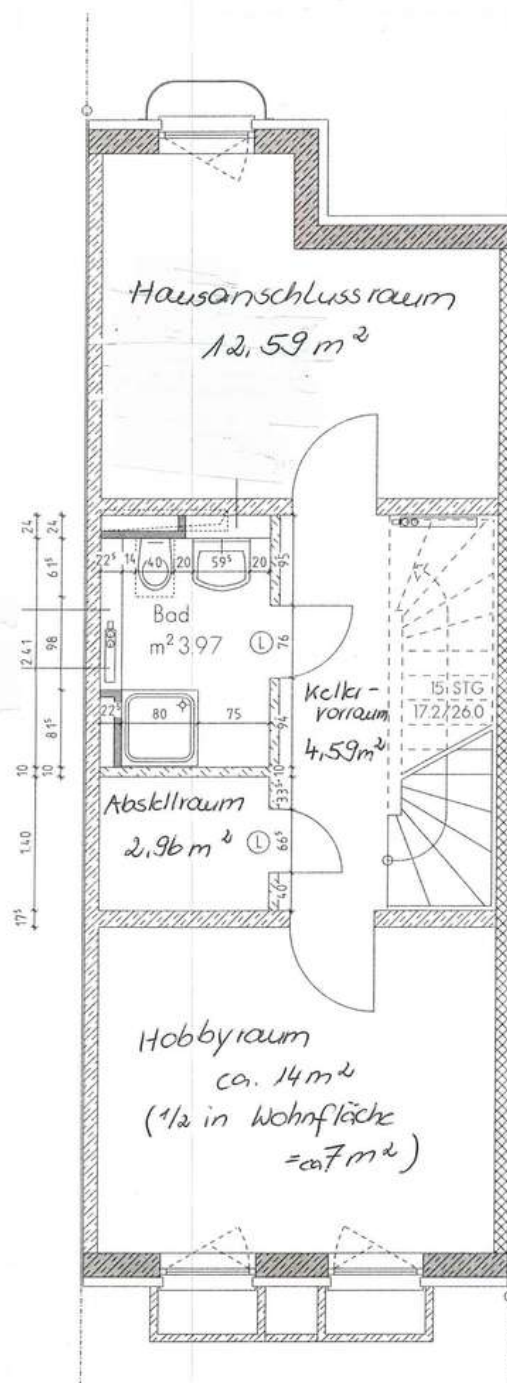
Grundriss Dachgeschoß

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.775,00 EUR



Grundriss Keller

# AB 01.05.2021 REIHENMITTELHAUS - EINBAUKÜCHE - 2 TG-STELLPLÄTZE, GEHOBENE AUSSTATTUNG !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 126,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.775,00 EUR

