

# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.600,00 EUR  
  
Scout-ID: 125942046  
Objekt-Nr.: 2104-01

Haustyp: Doppelhaushälfte  
Grundstücksfläche ca.: 750,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 1  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Modernisiert  
Baujahr: 1967  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2021  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Endenergieverbrauch: 311,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Bezugsfrei ab: 01.04.2021  
Haustiere: Ja  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1



## 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>

Nebenkosten: 300,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 60,00 EUR  
Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: € 6.900,--

## Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	158,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.600,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Unsere hier im Alleinauftrag angebotene sehr ruhig gelegene überaus gepflegte Doppelhaushälfte liegt mitten in Unterföhring in einer reinen Anliegerstraße. Sie wurde in den 60er Jahren in massiver Ziegelbauweise errichtet und wird für Sie gerade frisch teilrenoviert.

Sie hat die klassische Aufteilung, d.h. sie umfasst 4 Zimmer und lebt von der bereits erwähnten tollen Lage und dem großen Garten. Im Erdgeschoss befinden sich die großzügige Diele, das Gäste-WC, der große Wohn-, Essbereich, von dem aus sie auf die Terrasse und in den Garten gelangen und die Küche. Im Obergeschoss verfügt das Haus über weitere 3 Zimmer (eines mit Balkon), das Bad und ein separates WC. Im Speicher und im trockenen Keller haben Sie jede Menge Stauraum und Platz für alles, was besonders in einer Familie mit Kindern so anfällt. Für Ihr Auto, evtl. Ihr Motorrad, für Fahrräder, etc. steht Ihnen die Hälfte einer Doppelgarage und ein Gartenschuppen zur Verfügung.

### Ausstattung:

Der Wohn-, Essbereich und das Schlafzimmer sind mit Eichenparkett, die beiden weiteren Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Die große helle Diele im Erdgeschoss ist mit Marmor, das Bad mit Fenster, Wanne, großem Waschtisch bzw. die beiden Toiletten sind mit modernen Fliesen belegt. Weiße Holz-, bzw. Kunststofffenster mit Rollläden und die weißen Zimmertüren geben dem Haus einen freundlichen modernen Touch und tragen zum guten Wohlfühlfaktor entscheidend bei. Diverse praktische Einbauten in der Diele, im Schlafzimmer stellen Ihnen die Eigentümer gern zur Verfügung und würden sie deshalb gern im Haus belassen

Drum entdecken Sie „unsere Perle“ im Internet oder in der Zeitung, melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen individuellen Besichtigungstermin.

### Lage:

Die eigenständige sehr reiche Mediengemeinde Unterföhring, man spricht von einer der reichsten Gemeinden Deutschlands, grenzt im Nordosten direkt an die bayrische Landeshauptstadt München und bietet Ihnen damit wirklich alles!!!

Da ist zuerst eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt und Nürnberg) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindungen durch die Flughafen- und Hbf.-S-Bahn S 8, die Buslinien 231 und 188 sowie seit über 5 Jahren auch an die Straßenbahnlinie 16 (Emeramsmühle – Romanplatz, München-Neuhausen).

Da sind weiter alle Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Aldi, Lidl, Tengelmann, Drogerien, Einzelhandel, für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Friseure und Fitnessstudios – alles vor Ort, also alles in Ihrer unmittelbaren Nähe!!!

Da finden Sie direkt am Ort die Grundschule, Realschulen im benachbarten Ismaning, in Aschheim und natürlich in der „Weltstadt mit Herz“, die Mittelschule ebenfalls in Ismaning und brandneu das gerade erbaute Gymnasium von Unterföhring.

brandneu das gerade erbaute Gymnasium von Unterföhring. Last but not least: Auch das Kultur-, Freizeit- und Sportangebot vor Ort ist beinahe nicht zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und auch den weltberühmten Englischen Garten erreichen Sie in wenigen Minuten – entweder zu Fuß, mit dem Radl oder mit dem Auto.

### Sonstiges:

Übrigens: Heute haben Sie als Mietinteressent den entscheidenden Vorsprung bei der Vergabe einer Wohnung, wenn Sie Ihre Unterlagen mit einer kleinen Bewerbungsmappe vorbereiten. Diese sollte folgendes beinhalten:

- Eine Selbstauskunft
- Ein kurzes Bewerbungsanschreiben
- Eine Kopie des Personalausweises
- Eine aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Eine Kopie des Arbeitsvertrages
- Die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen oder BWA´s
- Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Wenn möglich Referenzen (z.B. vom vorherigen Vermieter)

Alle Objektdaten wurden uns vom Eigentümer und von einem Architekt übermittelt. Wir übernehmen für diese keine Haftung. Sie mieten wie von Ihnen besichtigt.

### 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 zu stellen 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.

# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.600,00 EUR



Gesamtes Doppelhaus



Vorgarten



Ansicht Ost



Blick auf die Terrasse



# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.600,00 EUR



Blick in den Garten



Eingangs-, Garderobebereich



Helles Treppenhaus



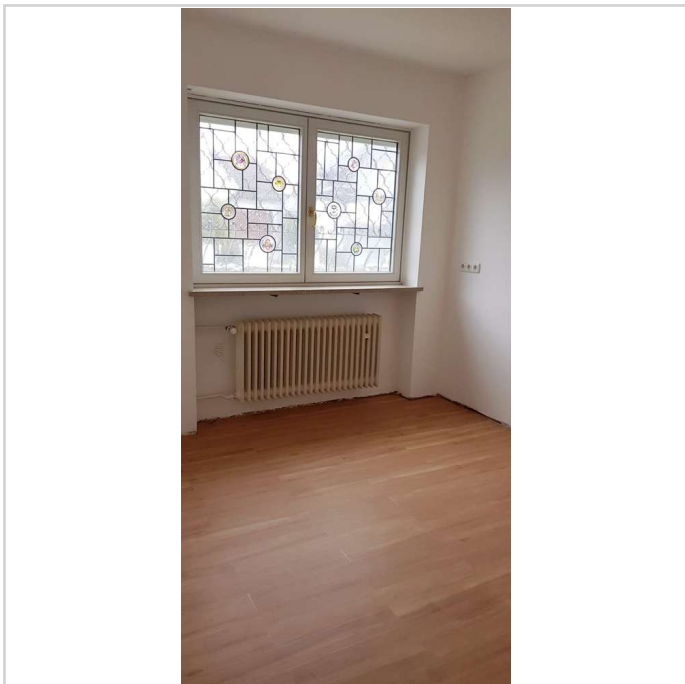
Schlafzimmer im OG

# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!

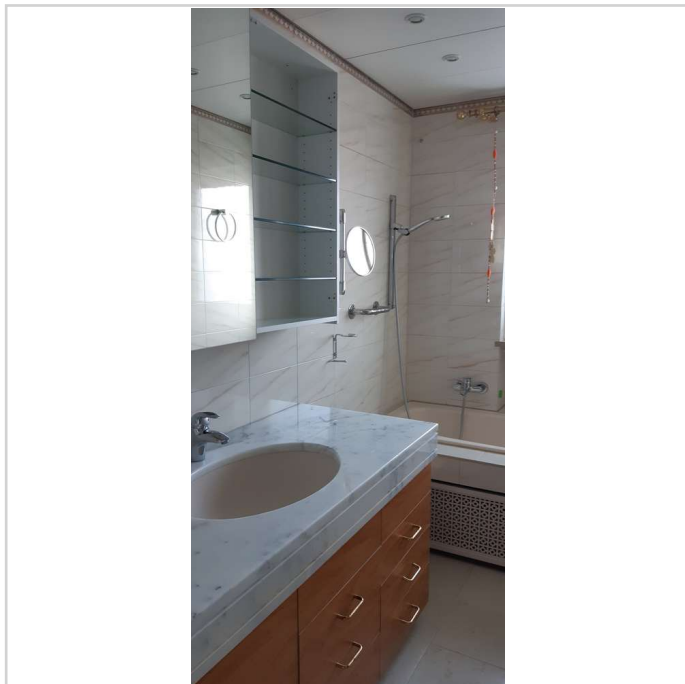


85774 Unterföhring

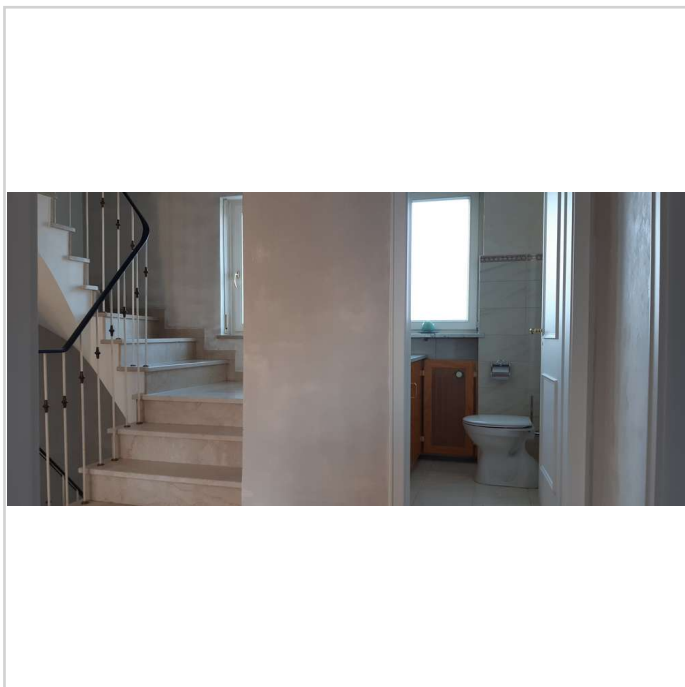
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.600,00 EUR



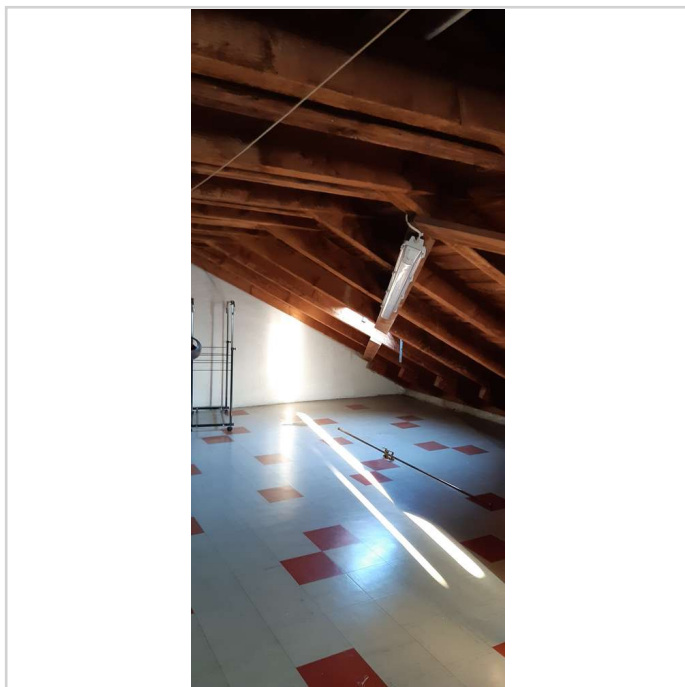
Kinder-, Arbeitszimmer



Bad m. Fenster, Wanne



Treppenhaus+WC i. OG



Stauraum im Speicher

# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.600,00 EUR



Waschküche im Keller



Doppelgarage (1/2)



Geräteschuppen+Brunnen



Blick zum Nachbarn

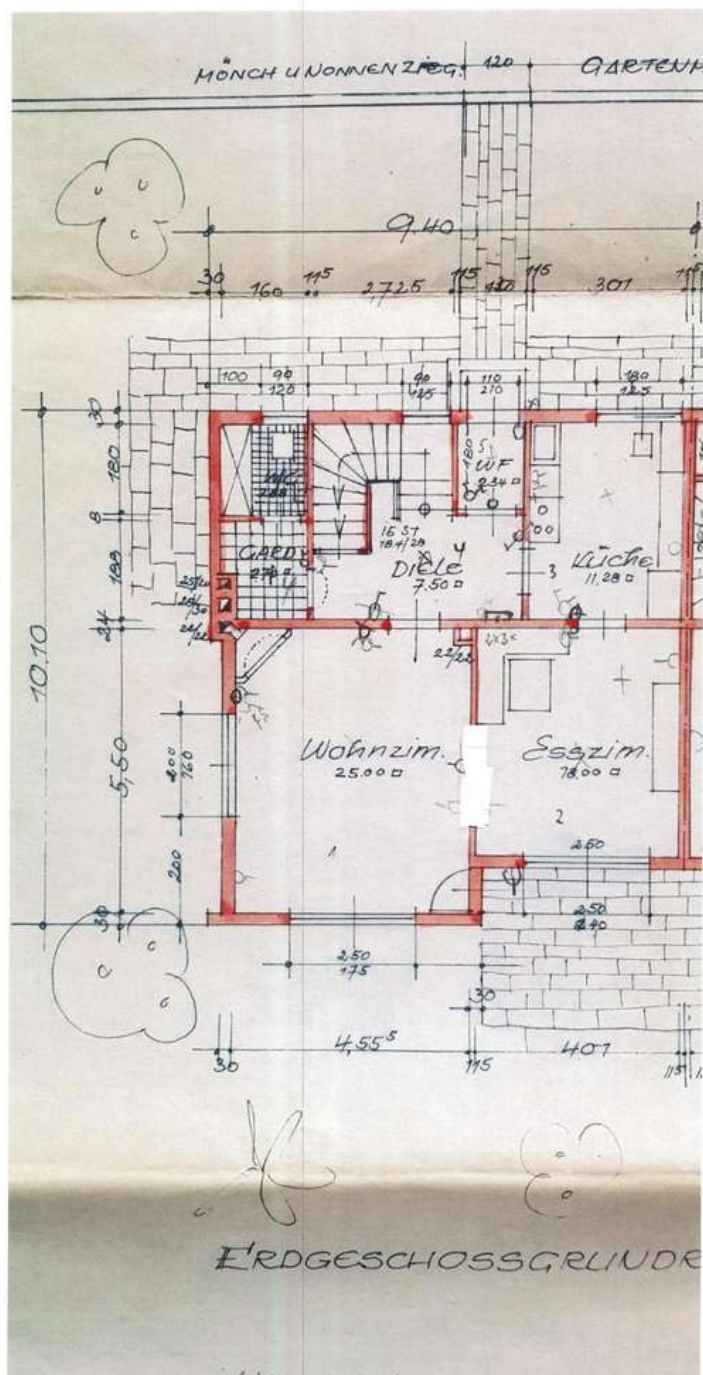


# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.600,00 EUR



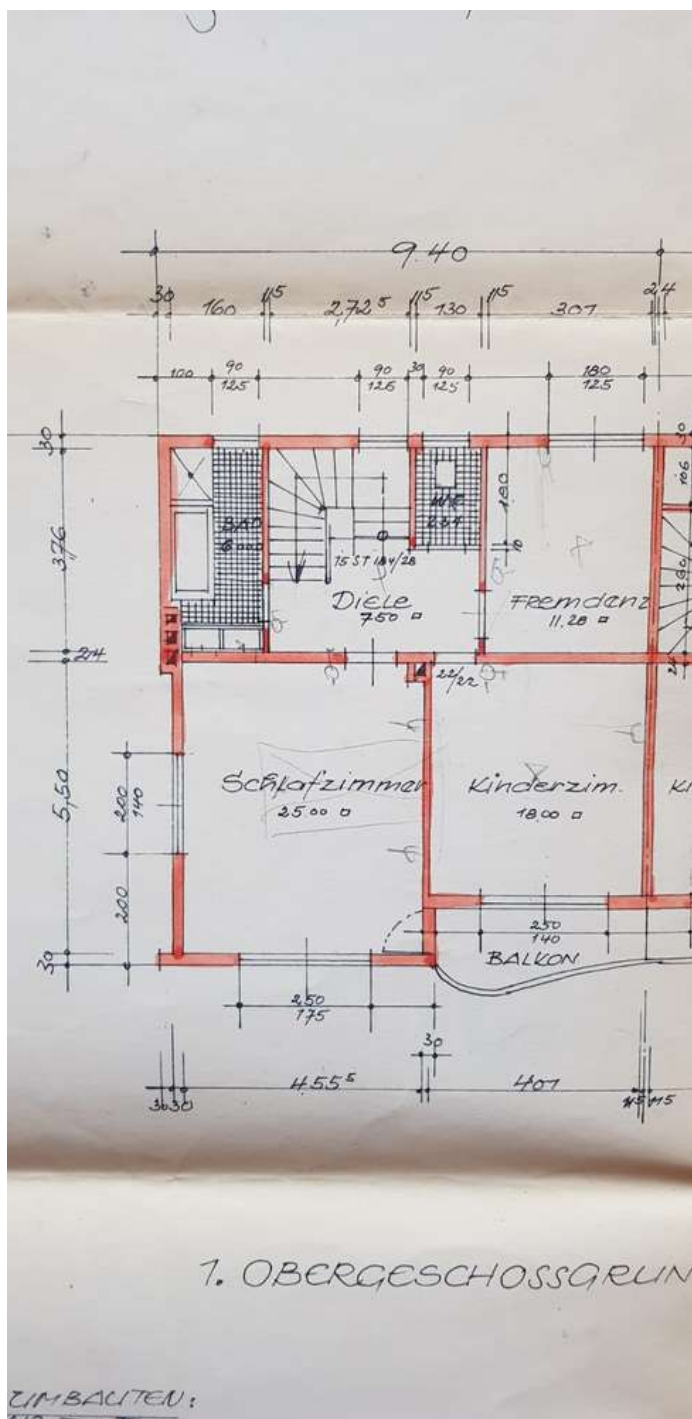
Grundriss EG

Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
 Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Gesamtmiete: 2.600,00 EUR



Grundriss OG

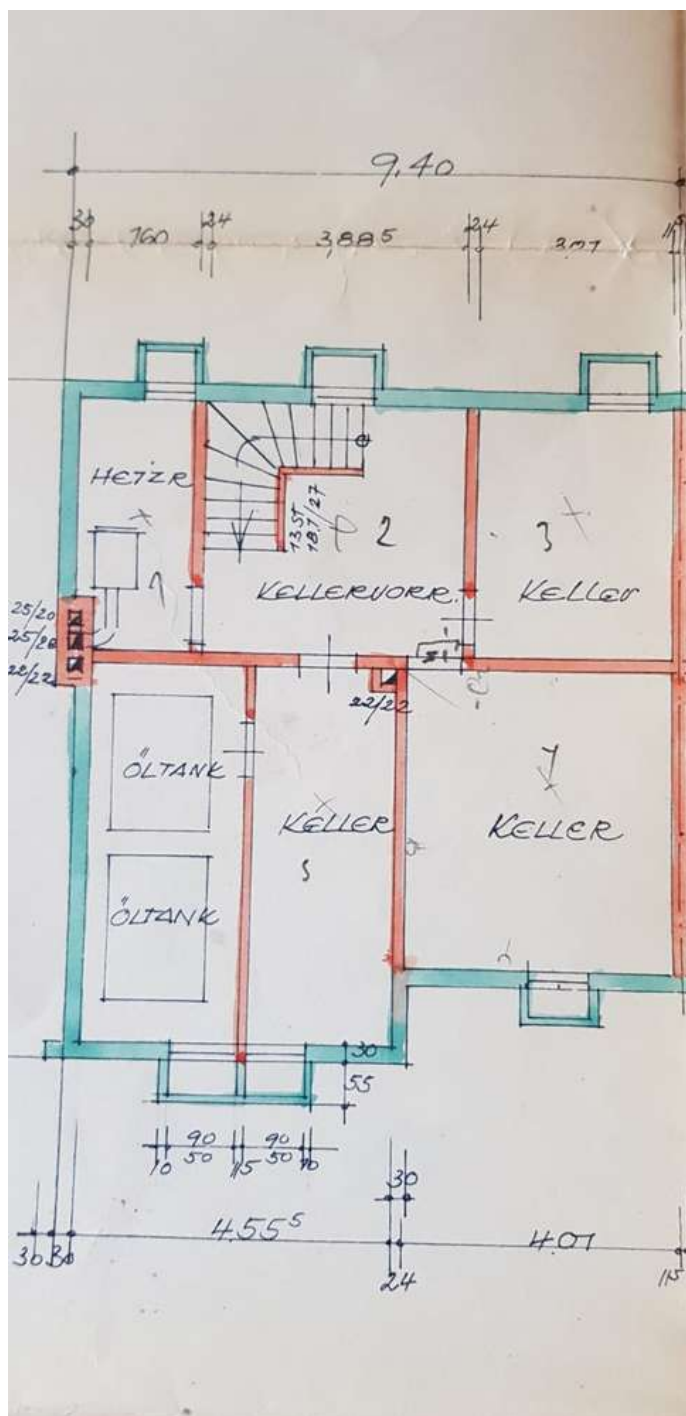


# Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.600,00 EUR



Grundriss KG

## Mitten in Unterföhring - Sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten - ab 01.04.2021 !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	158,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.240,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.600,00 EUR

