

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

Scout-ID: 143622360  
Objekt-Nr.: 2304-03



#### 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>

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung  
Nutzfläche ca.: 34,91 m<sup>2</sup>  
Etage: 0  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Garten/-mitbenutzung: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 2021  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Wesentliche Energieträger: Erdwärme  
Endenergiebedarf: 100,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr laut Energieausweis: 2021  
Bezugsfrei ab: kurzfristig-nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Duplex  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1  
Stufenloser Zugang: Ja

Hausgeld: 380,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 16.000,00 EUR

Provision für Käufer: 1,79 % incl. MwSt.

Verkäufer und Käufer zahlen je 1,5 % Provision zzgl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

## Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	71,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	649.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wie oben schon mehrfach betont handelt es sich bei der von uns im Alleinauftrag angebotenen 3 Zimmer-Gartenwohnung um ein gerade mal 2 Jahre altes neuwertiges Objekt (die Garantie des Bauträgers läuft also noch knapp 3 Jahre !!!), das kurzfristig zur Verfügung steht. Gern wird solch eine sehr individuelle Wohnung auch als kleines "Haus im Haus" bezeichnet. Zum einen durch den **barrierefreien** eigenen Wohnungseingang, zum zweiten natürlich durch den ca. 200 m<sup>2</sup> großen eigenen Ost-, Süd-, Westgarten (Sondereigentum) - Sonne von früh bis spät !!! Hier wohnen Sie in einer insgesamt 15 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage mit dem, im Gegensatz zum eigenen Haus, großen Vorteil, dass 15 Eigentümer sich alle Kosten nach Größe der Wohnung teilen und doch wohnen Sie in Ihrem eigenen "Paradies" so gut wie ganz allein für sich. Fast 60 m<sup>2</sup> **reine** Wohnfläche, dazu ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse, die natürlich "nur" anteilmäßig in die Gesamtwohnfläche mit eingeht (siehe unsere Wohn- und Nutzflächenberechnung), dazu noch das ca. 12 m<sup>2</sup> große Gartenhaus und der trockene Kellerraum rufen Ihnen zu: Kommen Sie näher - **H e r e i n s p a z i e r t !!!**

### Ausstattung:

Bei der Ausstattung haben die jetzigen Eigentümer an nichts gespart. Nur so viel: Eine tolle moderne Einbauküche und allem, was das Herz begehrt, schicke Einbauten im Wohlfühl-Badezimmer, das bereits erwähnte Gartenhaus und vieles mehr (alles in unserem Preis inbegriffen) rufen Ihnen zu: Entdecken Sie Ihre Garten-Oase im Internet oder in der Zeitung, fordern Sie im ersten Schritt unser Exposé an, aus dem die genaue Lage hervorgeht. Machen Sie sich einen persönlichen Eindruck eben von der Lage und vereinbaren Sie mit uns bei Gefallen Ihren eigenen individuellen Besichtigungstermin. Wir machen **k e i n e** Sammelbesichtigungen und nehmen uns viel Zeit nur für Sie. Wenn auch die Wohnung weiter Ihren Geschmack trifft lassen wir Ihnen gern all' die Unterlagen zukommen, die für Ihre weiteren Überlegungen und für die Bank wichtig sind. Für Ihre "letzte" Entscheidungsfindung kommen Sie gern ein zweites Mal, mit Familie, Freunden oder einem Fachmann wie Architekt und Handwerker und teilen Sie uns dann Ihr Ergebnis mit. Unsere Beratung gehört Ihnen!!!

Wenn es für Sie ein bisschen mehr Wohnraum sein soll: An unserer Wohnung könnte ein Kaltwintergarten (ohne Baugenehmigung bis 15m<sup>2</sup>) errichtet werden. Für einen beheizten Wohnwintergarten mit ca. 12 m<sup>2</sup> liegt die Genehmigung von der WEG vor und das Landratsamt hat bei einer Bauanfrage positives Feedback gegeben. Für eine Terrassenüberdachung oder ähnliches mit Heizstrahlern oder Schiebetüren liegt der Preis bei ca. 1/3 von Wintergärten (alles möglich, sowohl an der Ostseite, als auch an der Südseite). Die Zustimmung von der Eigentümergemeinschaft liegt hier, wie bereits erwähnt, vor.

### Lage:

Mitten in der sehr reichen Gemeinde Unterföhring - eine der

wenigen mit **k o s t e n l o s e r** Kinderbetreuung - liegt quasi in deren Herz unsere barrierefreie neuwertige 3 Zimmer-Gartenwohnung. Sie vereinen hier einerseits die Nähe zur "Weltstadt mit Herz" und doch die "pure Natur" direkt vor Ihrer Haustür.

Sehr gute Verkehrsverbindungen sowohl an die A 9 (in Richtung Ingolstadt, Nürnberg, Berlin) als auch an den Autobahnring A 99 (in Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen- / Hbf.-S-Bahnlinie S 8, die Buslinien 231 und 188 und an die Straßenbahnlinie 16.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien und Metzgereien, alle Lebensmittelmärkte, Einzelhandel für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Apotheken, Ärzte für alle Fachrichtungen, Fitnessstudios und Friseure - alles vor Ort und damit alles in Ihrer unmittelbaren Nähe!!!

Auch das Freizeitangebot vor Ort ist beinahe nicht zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und natürlich den weltbekannten Englischen Garten erreichen sie mit dem Rad oder sogar zu Fuß. Gleiches gilt für das Kulturangebot im erst vor wenigen Jahren errichteten Bürgerhaus. Zahlreiche Kindergruppen, Kindergärten sowie alle Schultypen sind entweder zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus erreichbar. Die Nähe zu Firmen wie Allianz, BMW, Knorr-Bremse, MAN, dem Bayerischen Rundfunk, der Pro Sieben SAT 1-Gruppe und zu Sky ist unvergleichbar.

### Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:  
€ 649.000,-- für die Wohnung  
+ € 16.000,-- für den Tiefgarageneinzelstellplatz  
= € 665.000,-- Gesamtkaufpreis + Kaufnebenkosten

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposés
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage (bitte keinen Kontakt zu den Bewohnern des Hauses aufnehmen und bitte auch das Grundstück nicht betreten),
3. Sie fordern bei uns die Unterlagen zu dieser Immobilie an.
4. Sie vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin
5. Kaufentscheidung mit Abgabe einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises
6. Organisation eines zeitnahen Notartermines

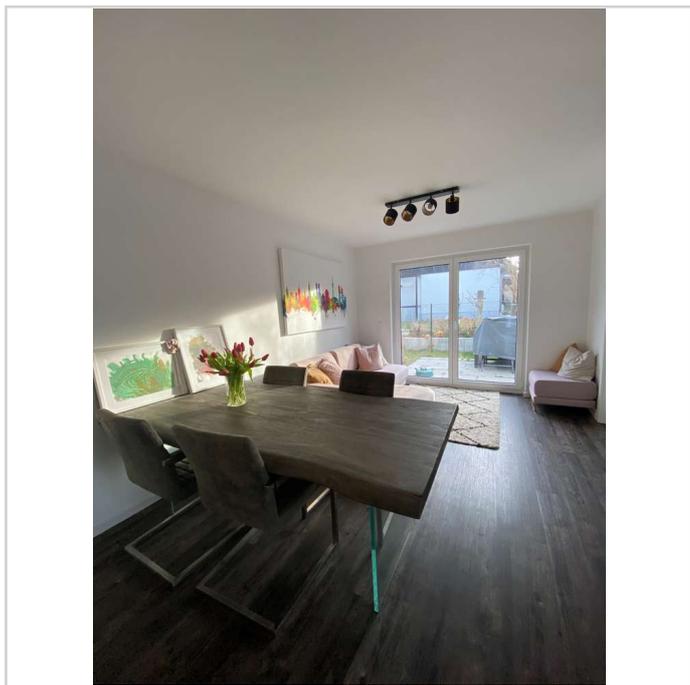
Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn- und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!

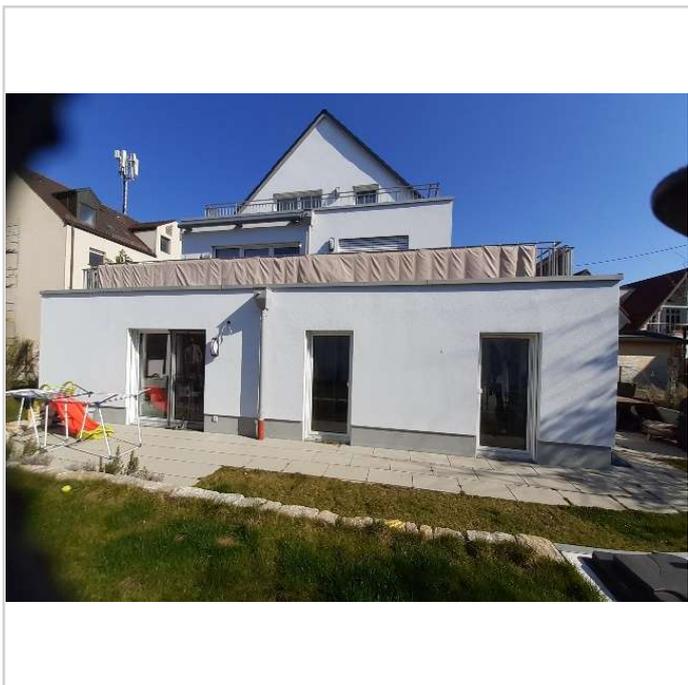


85774 Unterföhring

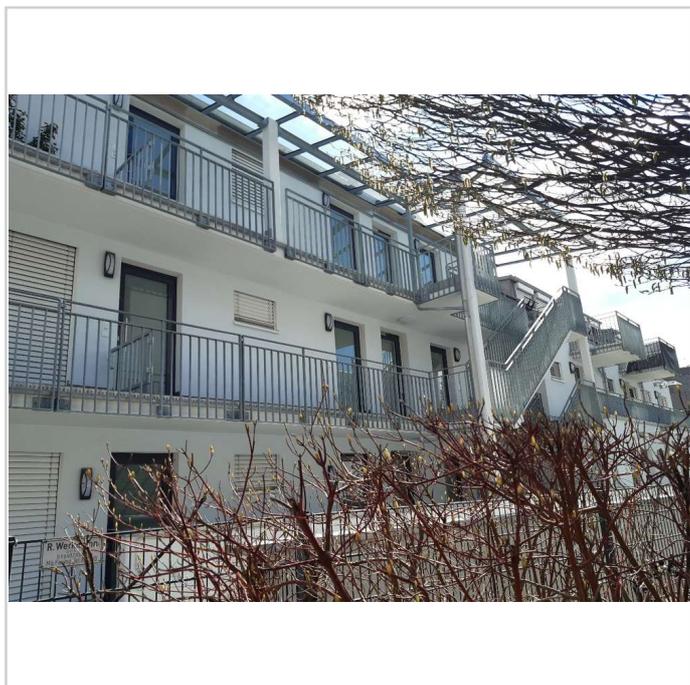
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



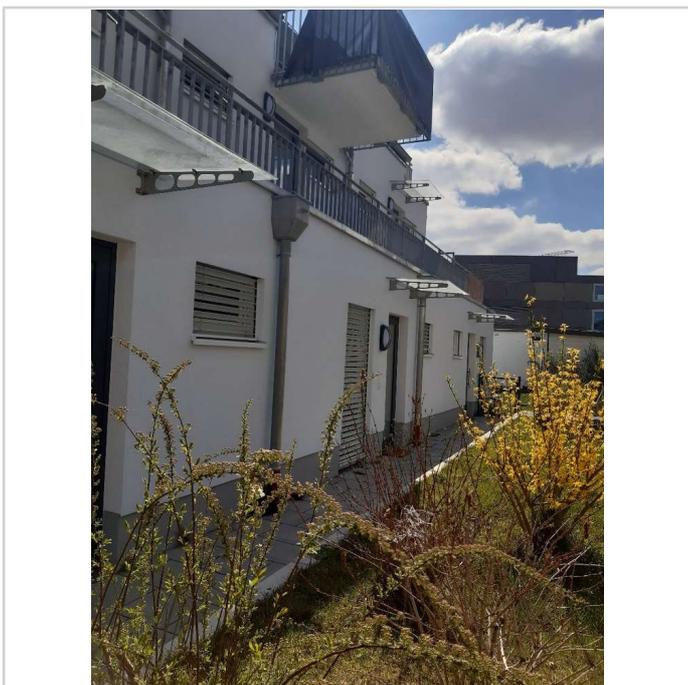
Blick in die Wohnung



Gartenwohnung



Ansicht von Westen



Zugang zu Ihrer Gartenwohnung

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

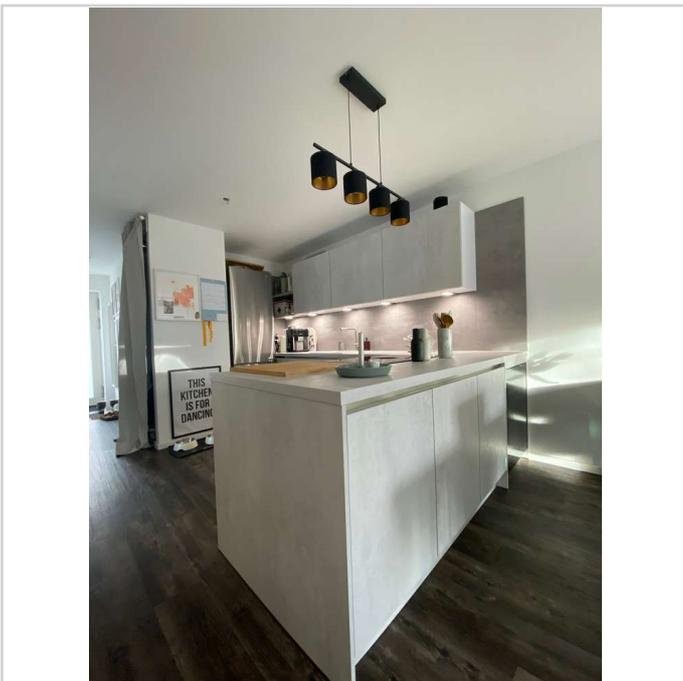
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



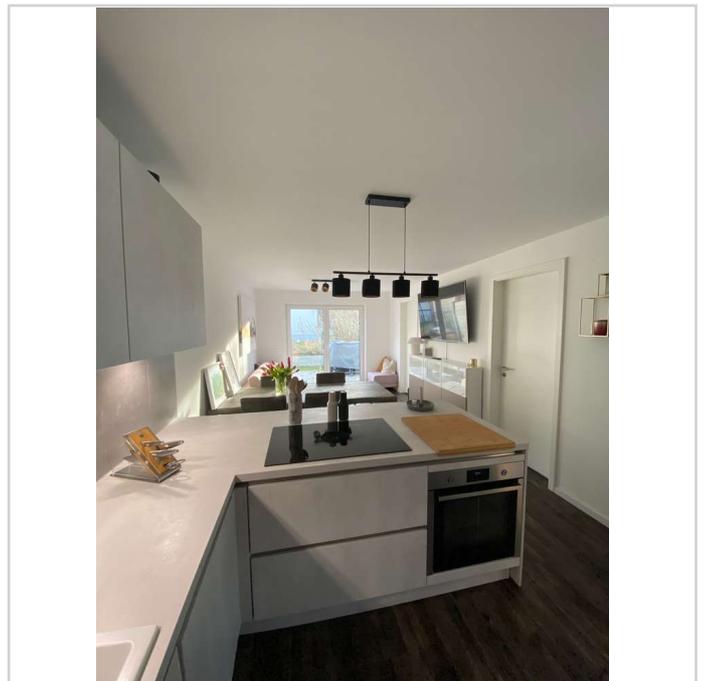
Ihr Wohnungseingang



Heller Wohn-, Essbereich



Offene (Einbau-) Küche ...



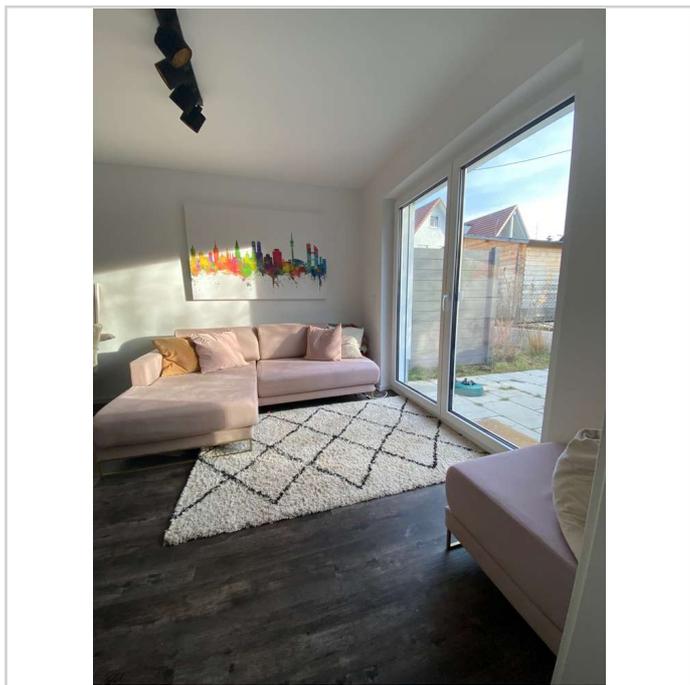
... mit Essbereich...

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!

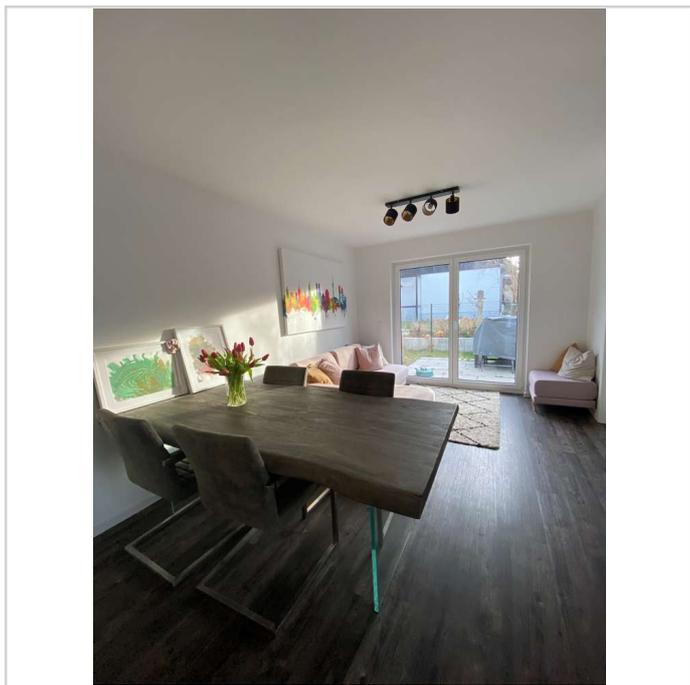


85774 Unterföhring

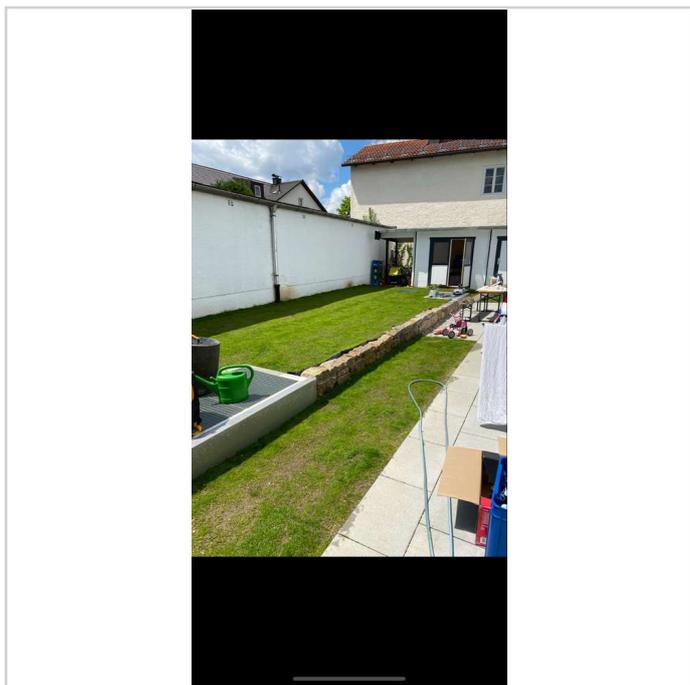
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



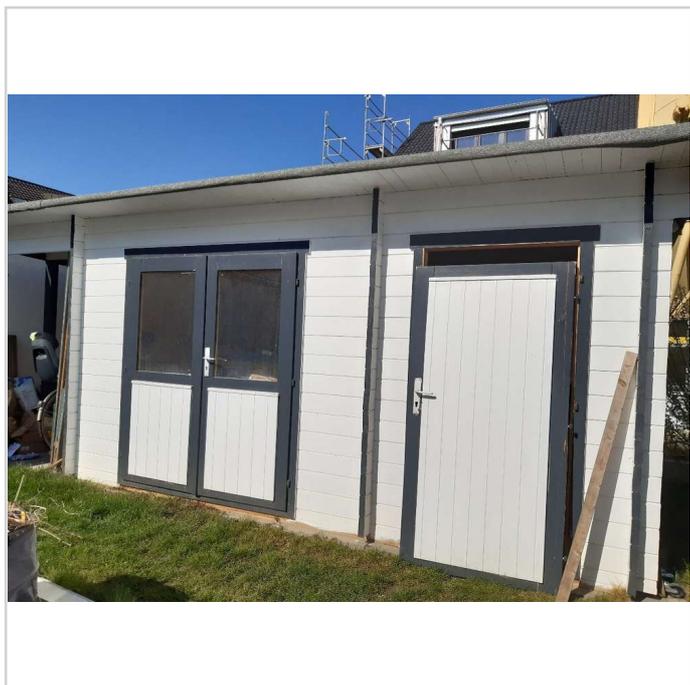
Gemütliche Sitzecke und...



... Zugang zu Terrasse +Garten



Garten mit ...



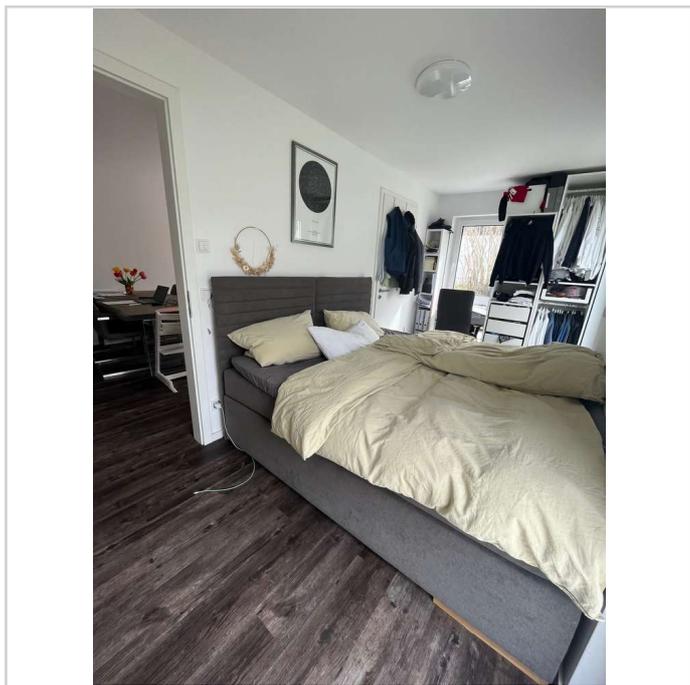
...Gartenhaus

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!

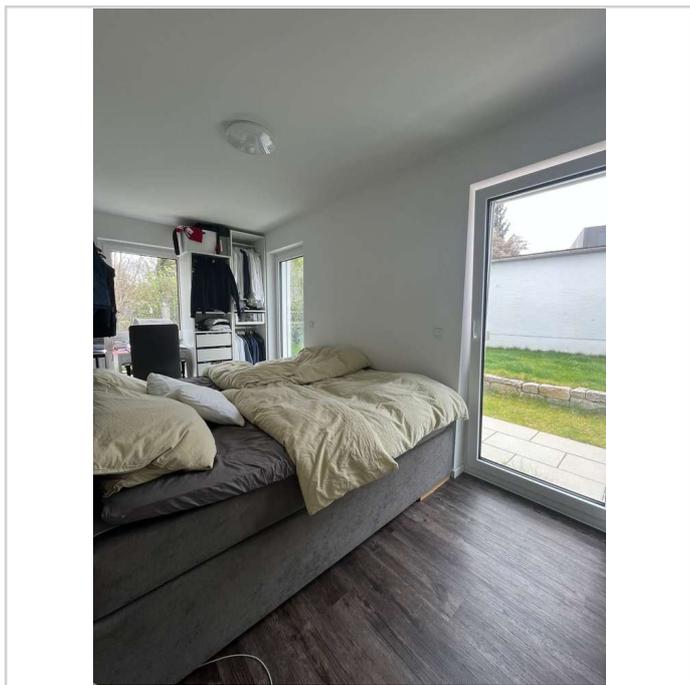


85774 Unterföhring

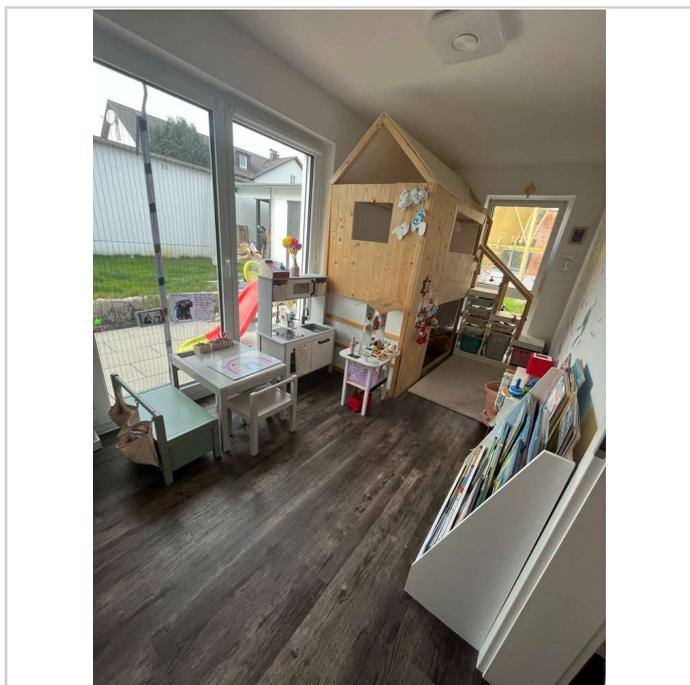
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



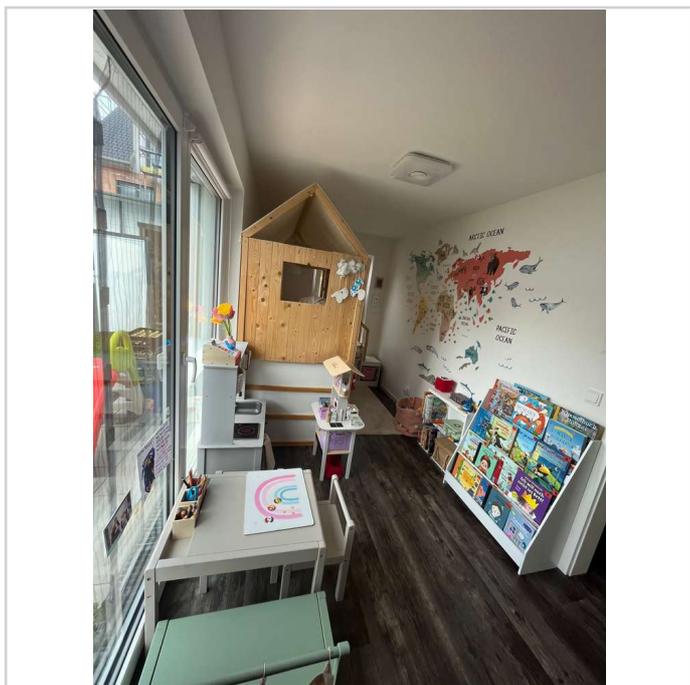
Individuell geschnittenes...



... SZ mit Zugang zur Terrasse



Kinder-, Arbeits- ...



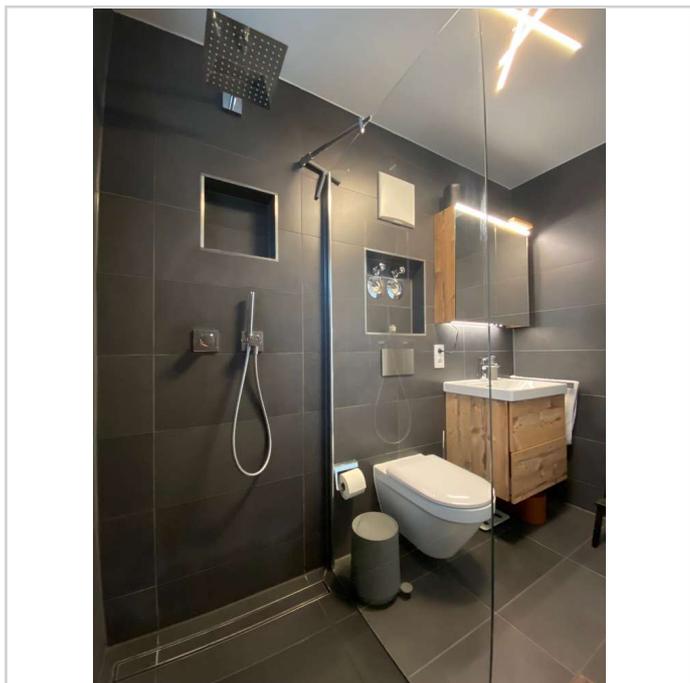
... oder Gästezimmer

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!

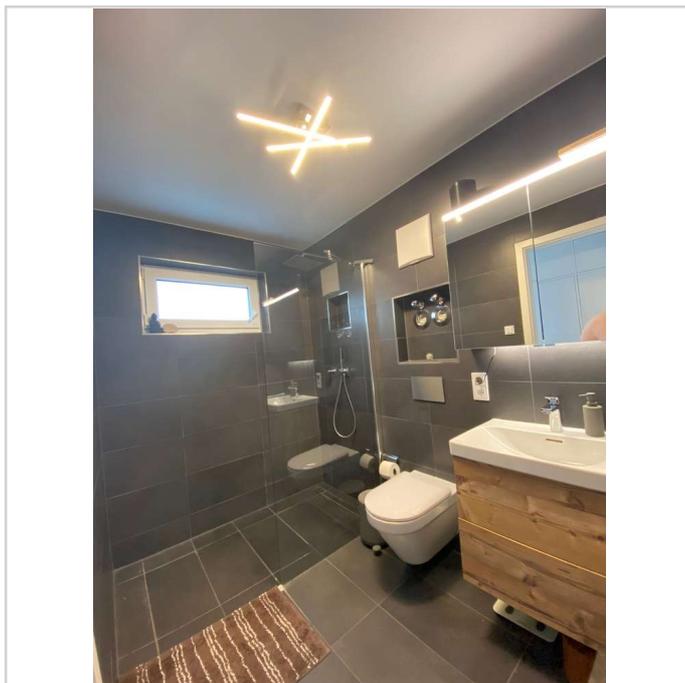


85774 Unterföhring

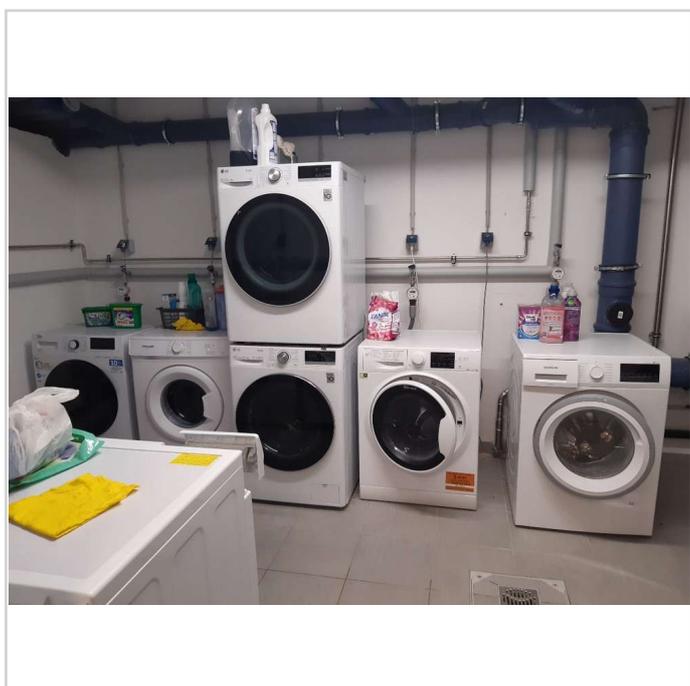
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



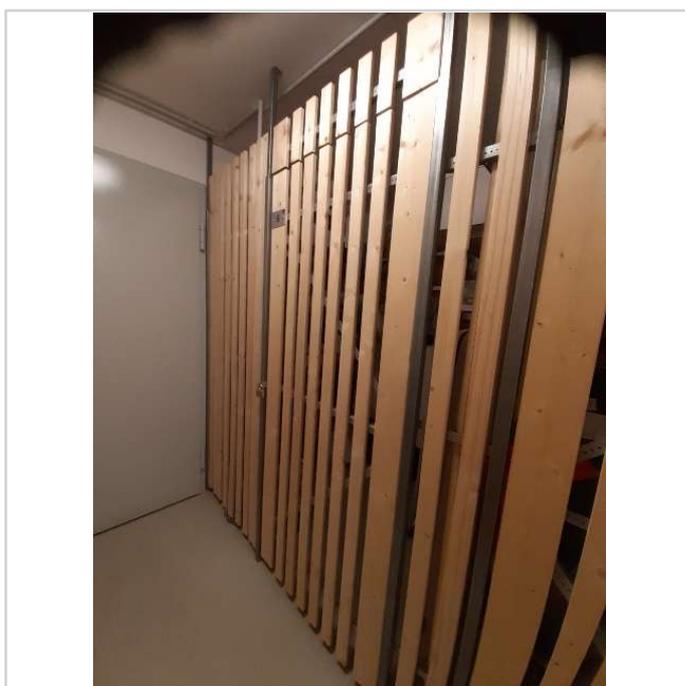
Luxuriös ausgestattetes ...



... Badezimmer mit Fenster



Waschraum



Ihr Kellerraum

## Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Heizungskeller



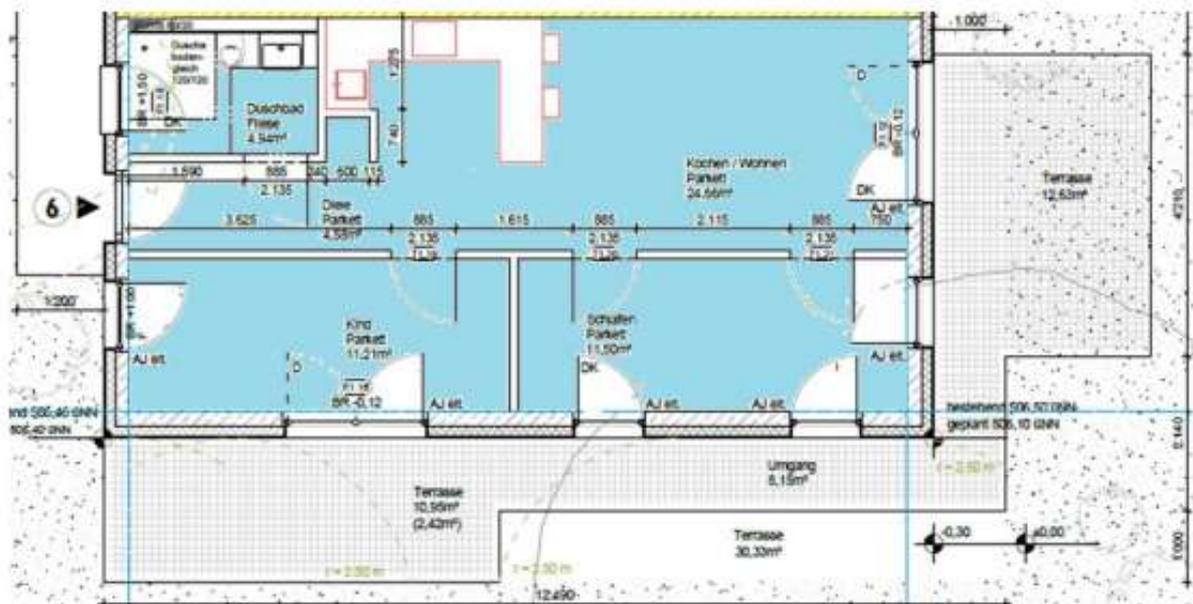
Tiefgarage

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Grundriss

# Kurzfristig bezugsfrei - Barrierefreie, helle 3-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen Unterföhrings !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

