

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

Scout-ID: 143621948  
Objekt-Nr.: 2212-1-05



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien  
Herr Stefan Maier

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

Mobil: +49 171 1133573

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

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	146,25 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2005
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	24,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Baujahr laut Energieausweis:	2005
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Hausgeld: 473,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 40.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 1,785 % incl. MwSt.  
Verkäufer und Käufer zahlen je 1,5 % Provision zzgl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die von uns im Alleinauftrag hier angebotene "4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung" wurde wie schon betont 2005 von einem weit über die Münchner Stadtgrenzen hinaus bekannten bayrischen Bauunternehmen in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung oder man kann auch 'Haus im Haus' sagen, hat die für ein "normales" Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte klassische Aufteilung. Im Erdgeschoss sprechen wir über eine kleine Eingangsdiele, ein Gäste-WC, die Küche und den Wohn-, Essbereich mit Zugang zur Terrasse und den kleinen Garten. Im Obergeschoss finden wir 2 Arbeits-, oder Kinderzimmer, beide mit Südbalkon, das Wannbad (mit Fenster) und einen kleinen praktischen Abstellraum. Das Dachgeschoss eignet sich unserer Meinung nach ideal als Bereich für die Eltern mit Schlafzimmer (plus Ankleide), kleinem Büro (oder auch Gästezimmer) und kleinem Duschbad (ebenfalls mit Fenster). Im Keller befindet sich ein Kellerraum, ein Hauswirtschaftsraum und in unserem Fall der Zugang, die sogenannte "Schleuse", zu den beiden von der Wohnung direkt zugänglichen Tiefgaragen-Einzel-Stellplätzen. Kurz und gut: Bei dem Alter und dem schon erwähnten bekannten Bauunternehmen können Sie davon ausgehen, dass das Dach, die Elektrik, die wärmeisolierte Fassade, die weißen Kunststofffenster und die Wärmepumpenheizung sie die nächsten Jahre von zusätzlichen Kosten verschont werden. Und was die anderen weiteren Kosten dieser Immobilie betrifft sind Sie in unserem Fall wegen der WEG-Teilung geschützt, weil alles was sonst in / ums Haus an Kosten fällig ist hier stets durch die 10 Eigentümer geteilt wird. Sie sehen - Kein Nachteil ohne Vorteil!!!

## Ausstattung:

Gestatten Sie mir Ihnen die vielfältige Ausstattung dieser Maisonette-Wohnung der besseren Übersicht wegen in tabellarischer Form aufzuzeigen. Als da wären:

- # Die Einbauküche der Firma Nolte mit Siemens-Geräten
- # Die für eine Familie praktischen 2 Bäder mit Dusche und Wanne (jeweils mit Fenster)
- # Schicke weiße Innentüren
- # Südbalkon(e) im 1.Obergeschoss
- # Ein praktischer Abstellraum im Obergeschoss
- # Das (Eltern-) Schlafzimmer mit Ankleide im Dachgeschoss
- # Und 2 abschließbare TG-Plätze mit eigenem Stromanschluß und direktem Zugang zur Wohnung

## Lage:

Mitten in der Mediengemeinde Unterföhring - man spricht von einer der 3 reichsten Gemeinden Deutschlands - direkt an der Grenze zur bayrischen Landeshauptstadt München steht unser im Jahr 2005 erbautes "Haus im Haus". Sie haben hier einerseits "Natur pur" und andererseits die "Weltstadt mit Herz" vor der Haustür. Sehr gute Verkehrsanbindungen sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt, Nürnberg, Berlin) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen- / Hbf.-S-Bahnlinie S 8 (nur wenige Gehminuten), die Buslinien 231 und 188 und an die Straßenbahnlinie 16 sind eine Selbstverständlichkeit.

Straßenbahnlinie 16 sind eine Selbstverständlichkeit.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien und Metzgereien, Aldi, Edeka, Lidl und Rewe, Drogerien, Einzelhandel für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Apotheken, Ärzte für alle Fachrichtungen, Fitnessstudios und Friseure - alles vor Ort, also alles in Ihrer unmittelbaren Nähe!!! Auch das Freizeit- und Sportangebot vor Ort ist beinahe nicht zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und natürlich den weltbekanntesten Englischen Garten erreichen sie mit dem Rad oder sogar zu Fuß. Gleiches gilt für das Kulturangebot im erst vor wenigen Jahren errichteten Bürgerhaus. Ein besonderes Highlight der Gemeinde Unterföhring ist ganz sicher die kostenlose Kinderbetreuung. Zahlreiche Kindergruppen, Kindergärten sowie alle Schultypen sind ganz leicht entweder zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus erreichbar. Die Nähe zu Firmen wie der Allianz, BMW, Knorr-Bremse, MAN, dem Bayerischen Rundfunk, der Pro Sieben SAT 1-Gruppe und zu Sky ist unvergleichbar.

## Sonstiges:

Diese 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen ist ab sofort bezugsfrei.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 859.000,-- für die Wohnung  
+ € 40.000,-- für 2 Garagen-Stellplätze in Doppelgarage  
= € 899.000,-- Gesamtkaufpreis

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposé
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.

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!

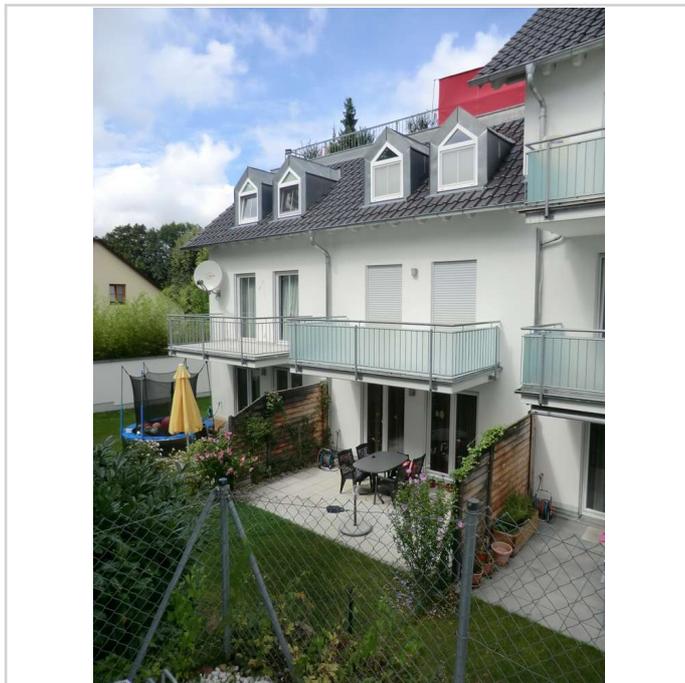


85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



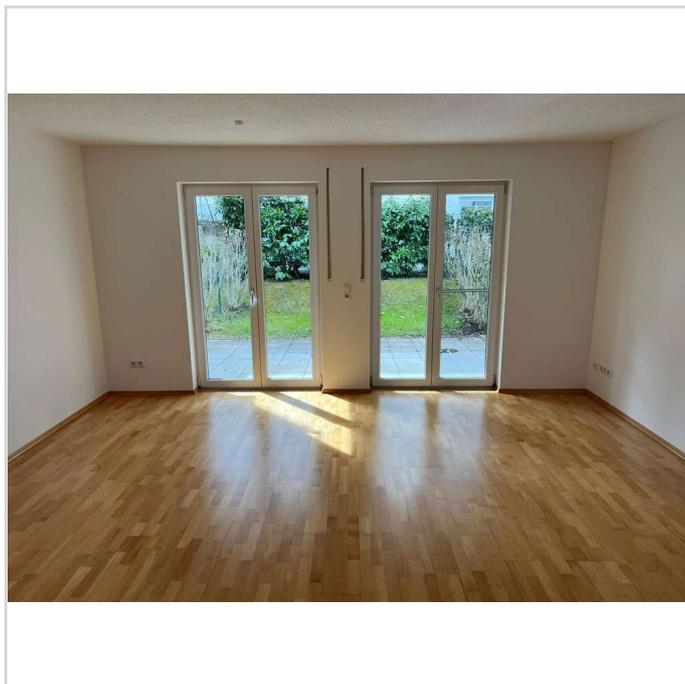
Ansicht der Wohnanlage v.Süden



Außenansicht



Zugang



Helles Wohnzimmer

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

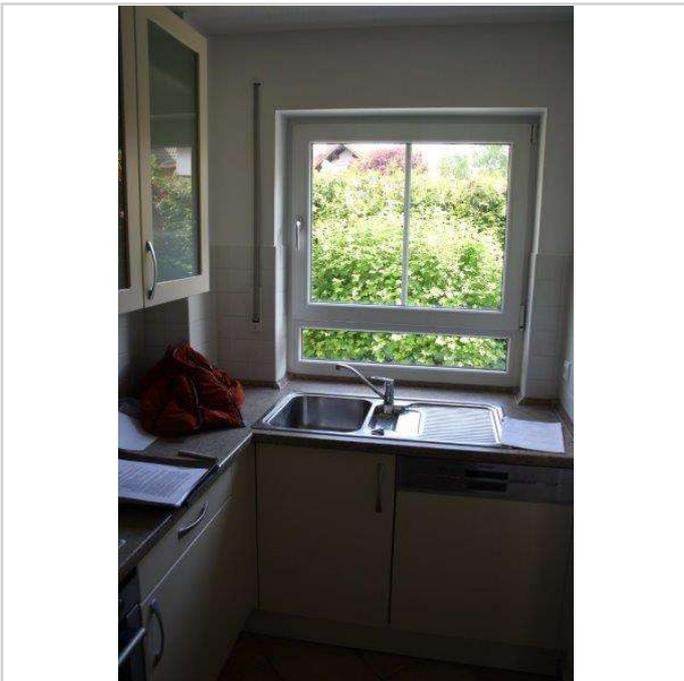
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Das klassische Gäste-WC



Die Küche mit ...



... großem Fenster



Wohn-, Essbereich mit ...

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

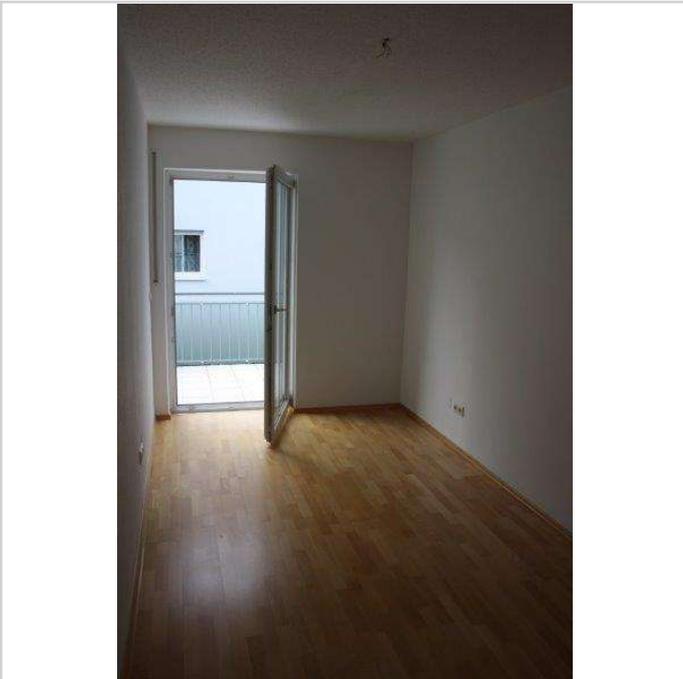
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



...Durchreiche zur Küche



Treppe ins Obergeschoss



Eines der Zimmer im OG



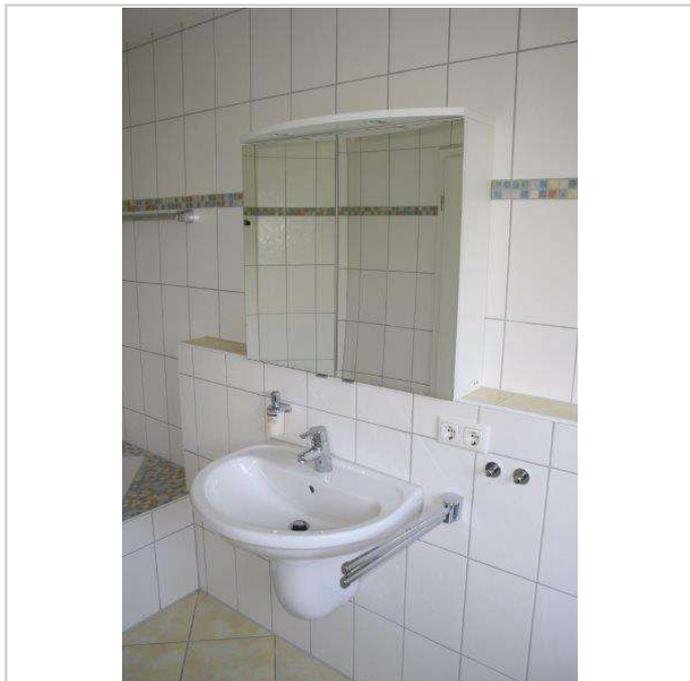
Badezimmer im OG mit ...

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!

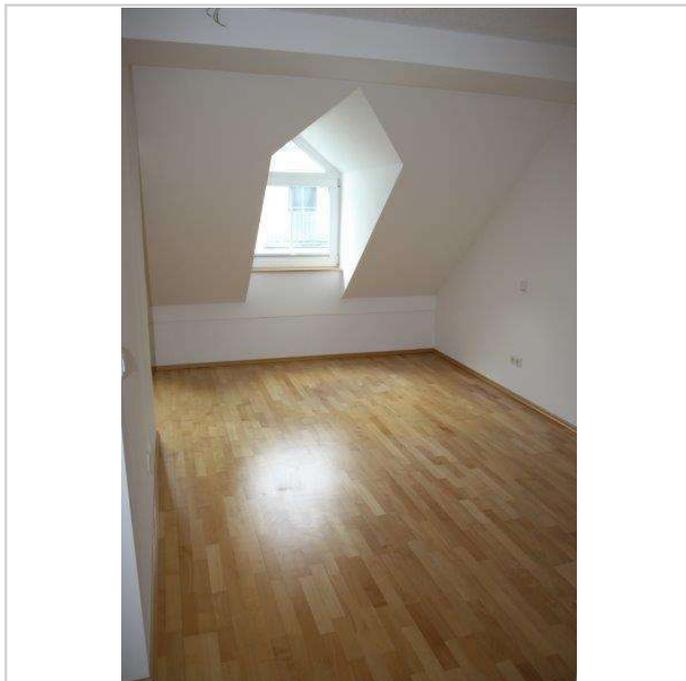


85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



... Badewanne



Gemütliches Dachgeschoss...



... mit Ankleidezimmer und .



...Duschbad mit ...

## Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



... WC und Fenster

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Erdgeschoss - Möblierung dient nur zur Illustration - nicht maßstabsgetreu

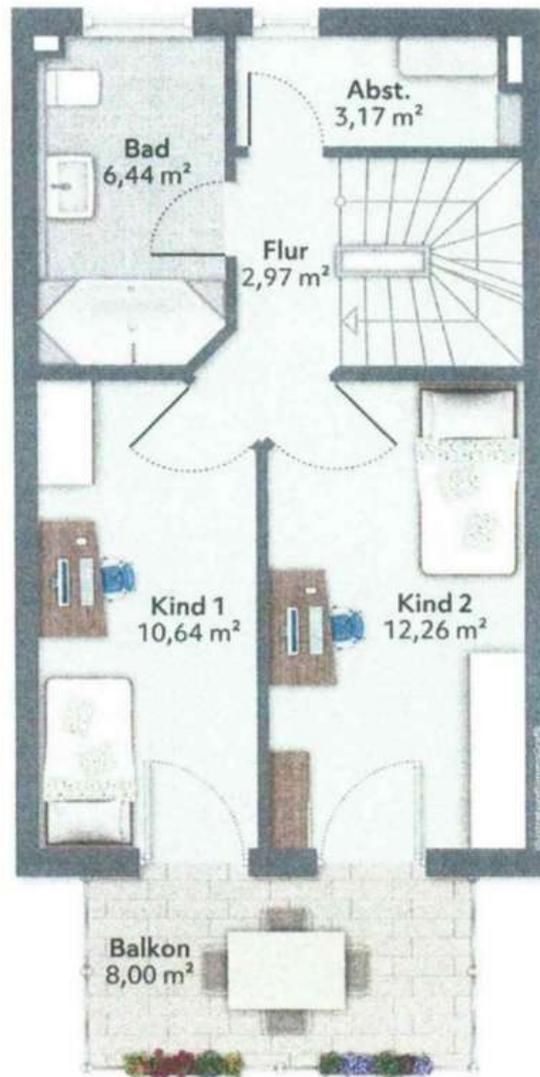
Grundriss EG

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Obergeschoss - Möblierung dient nur zur Illustration - nicht maßstabsgetreu

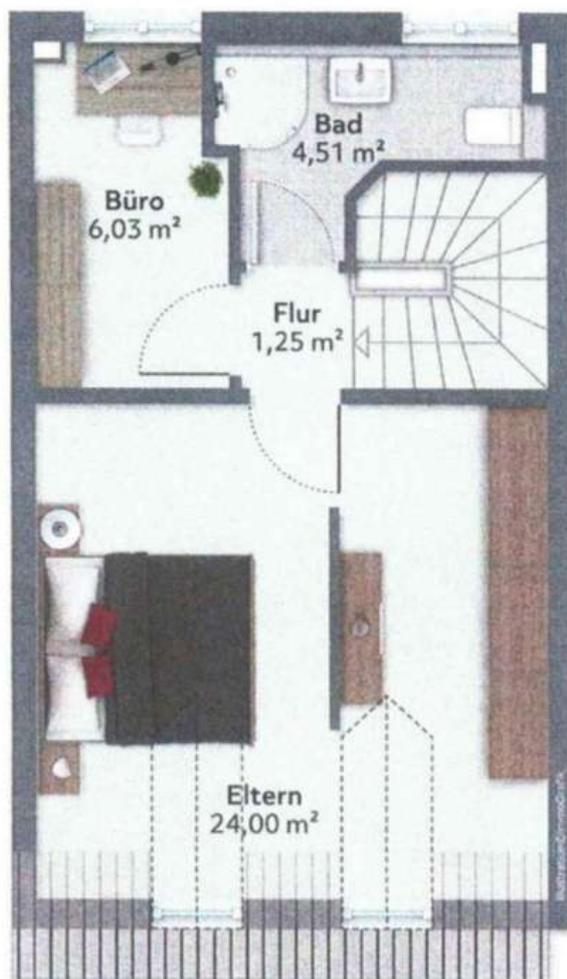
Grundriss OG

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Dachgeschoss - Möblierung dient nur zur Illustration - nicht maßstabsgetreu

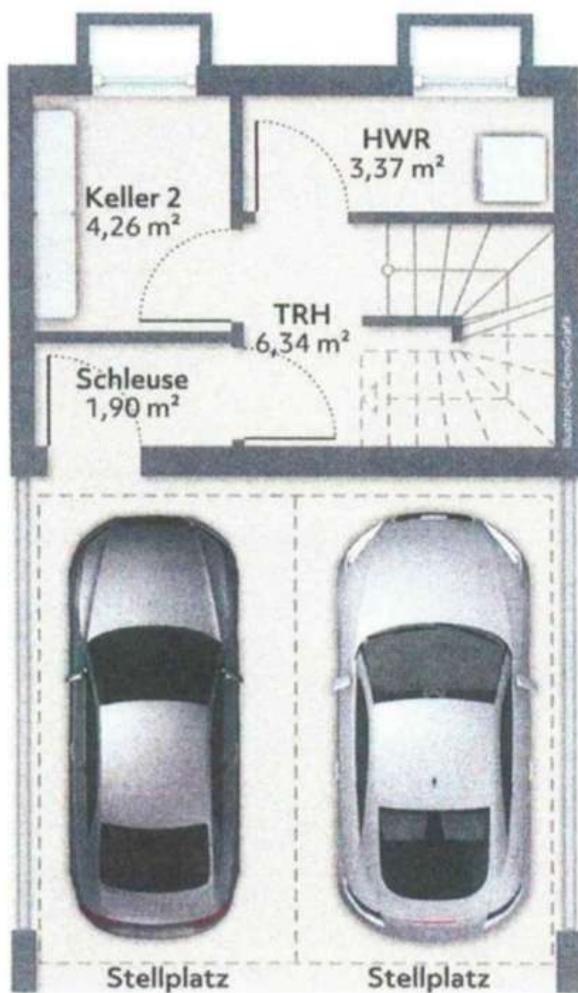
Grundriss DG

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Kellergeschoss - Möblierung dient nur zur Illustration - nicht maßstabsgetreu

Grundriss KG

# Bezugsfreie 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf 4 Etagen mit Garten + Balkon + 2 TG-Stellplätzen !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

