

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR

Scout-ID: 140865385  
Objekt-Nr.: 2215-09



#### 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:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	52,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2005
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	40,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	2005
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 552,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR

Provision für Käufer: 1,785 % incl. MwSt.

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

## Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m²) + sonniger 50 m² Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	99,60 m²
Kaufpreis:	724.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die von uns im Alleinauftrag angebotene sehr individuelle Dachterrassen- und Dachgartenwohnung, mit Dachschrägen, sollten Sie erleben. Die 3-Zimmer Wohnung verfügt im Innenbereich über ca. 70,59 m² DIN-Wohnfläche wobei die Grundfläche (d.h. abzüglich der Dachschrägen) ca. 99,6 m² beträgt. Sie lädt zum Leben, gemütlichem Wohnen, vor allem aber zum Wohlfühlen ein. Die Wohnung ist im Jahr 2005 in Massivbauweise als besonderer Bestandteil eines Ensembles mit weiteren 5 Wohnungen und 4 "Haus im Haus-Lösungen". errichtet worden.

Vom Flur aus sind alle Räume sternförmig zu erreichen. Sie bieten sehr individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie durch ihre Höhe erreichen sie ein besonderes Raumgefühl. Das Herz der Wohnung ist der helle Wohn-, Essbereich mit integrierter offener Küche und direktem Zugang zur Dachterrasse mit dem in Unterföhring einmaligen Dachgarten.

Im nach Süd-Osten ausgerichteten Bereich der Wohnung ist das Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer sowie das hell und fein ausgestattete Badezimmer. Das dritte - nach aller Wahrscheinlichkeit Ihr Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet. Der kleine nach Nordosten ausgerichtete Raum mit Dachgaube könnte Ihr Wirtschaftsraum oder Ihre Ankleide werden wobei sogar die Möglichkeit besteht daraus ein separates WC zu machen, weil sämtliche Anschlüsse dafür vorhanden sind.

Im 1. UG befindet sich ein trockener Kellerraum mit Fenster. Über diesen erreichen Sie Ihren Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz im 2. UG. Sie können 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. Was die anderen weiteren Wohnkosten einer Immobilie betrifft, genießen Sie in unserem Fall wegen der vorhandenen WEG-Teilung den Vorteil, dass sämtliche Kosten stets durch die 10 Eigentümer geteilt werden.

### Ausstattung:

In dieser sehr hellen, lichtdurchfluteten Dachterrassenwohnung können Sie Ihre Wohnträume wahr werden lassen. Leben und Wohnen, vor allem Wohlfühlen, dem Alltag entfliehen kann in dieser Wohnung zu Ihrem (Lebens-) Motto werden.

Das Highlight dieser Wohnung ist die mit Holz belegte ca. 18 m² große Dachterrasse mit anschließendem mit Rollrasen bestücktem Dachgarten. Dieser Bereich verfügt über eine Gesamtfläche von über 50 m² (in der Wohnflächenberechnung zur Hälfte eingerechnet).

In der Ausstattung inklusiv ist der Schwedenofen/Kamin, der in der Übergangszeit an kalten Frühjahrs-, oder Herbsttagen als Heizquelle verwendet werden kann, im Winter als Zusatz zur Heizung dient und zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Ebenfalls in den Wohnraum integriert ist eine helle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten.

Das Schlafzimmer, das Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer und der Wirtschaftsraum /Ankleidezimmer (sogar mit Fenster) sind mit Laminat ausgestattet, im Wohn-, Essbereich ist hochwertiges Nussbaum-Parkett in Fischgrätenmuster verlegt. In beiden Schlafzimmern sind bereits Einbau-Hochschränke vorhanden. Durch Rollläden können sie verdunkelt werden.

Durch Rollläden können sie verdunkelt werden.

Das Tageslichtbad mit Zugang zum wettergeschützten Ostbalkon bietet eine große Eckbadewanne, eine separate Dusche, einen Waschtisch, ein WC und einen Anschluss für die Wasch-Trockensäule. Es ist mit grauen Steinzeugfliesen am Boden und mit weißen Hochglanzfliesen an den Wänden ausgestattet.

Heute wichtiger denn je: Kabelanschluss und High-Speed-Internet sind in dieser Anlage für alle Kommunikationsmöglichkeiten vorhanden.

Ein großer Kellerraum mit Fenster (ca. 10 m² - kein Gitter-Kellerabteil) und ein Einzel-Tiefgaragenstellplatz runden dieses Immobilienangebot ab.

Zusammengefasst handelt es sich um eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Innenwohnfläche ca. 70 m²) MIT DACHSCHRÄGEN im 2. Stock eines knapp 18 Jahre alten Hauses im Ursprungszustand (Wohnung und Haus). Diese wurde durchgehend von den Eigentümern, einer dreiköpfigen Familie bewohnt und wird besenrein (unrenoviert, nicht gestrichen) übergeben.

### Lage:

Mitten in der Mediengemeinde Unterföhring - man spricht von einer der 3 reichsten Gemeinden Deutschlands - direkt an der Grenze zur bayrischen Landeshauptstadt München befindet sich unser im Jahr 2005 erbaute 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Dachgarten. 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.

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 weltbekannten 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 Radl 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:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:  
€ 724.000,- für die Wohnung

## Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

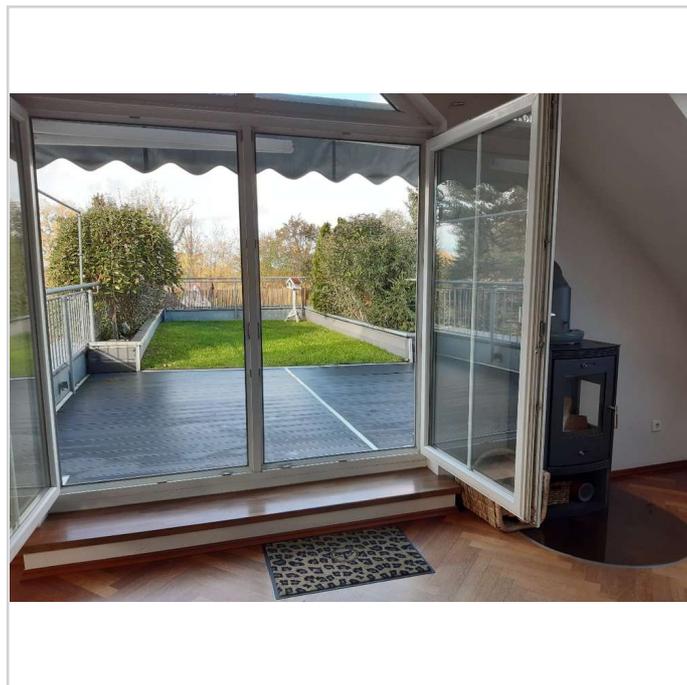
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR

+ € 25.000,- für den Tiefgarageneinzelstellplatz  
= € 749.000,- Gesamtkaufpreis + Kaufnebenkosten

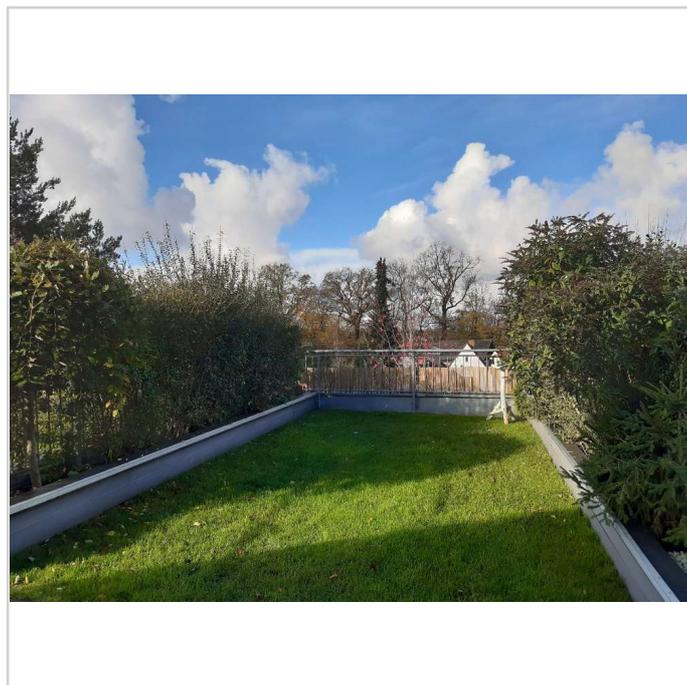
Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

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

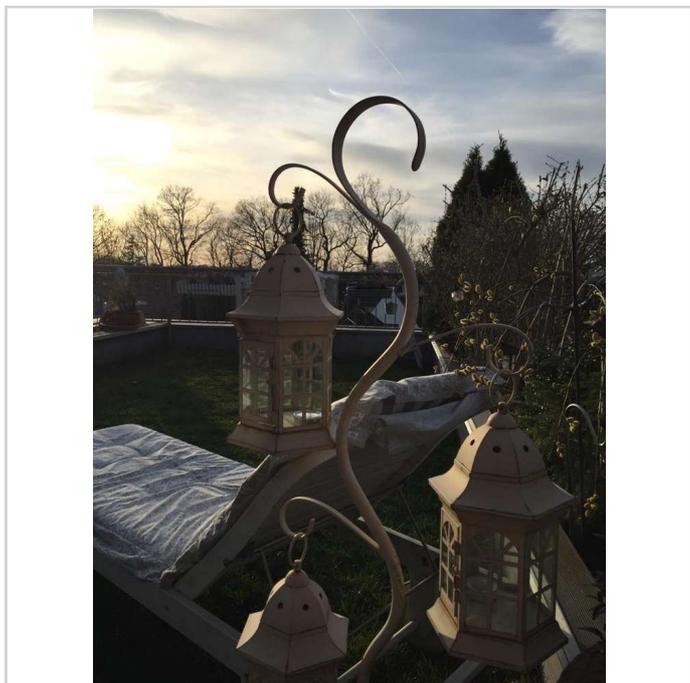
Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn-, und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.



Blick a.d.Dachterrasse



Dachgarten



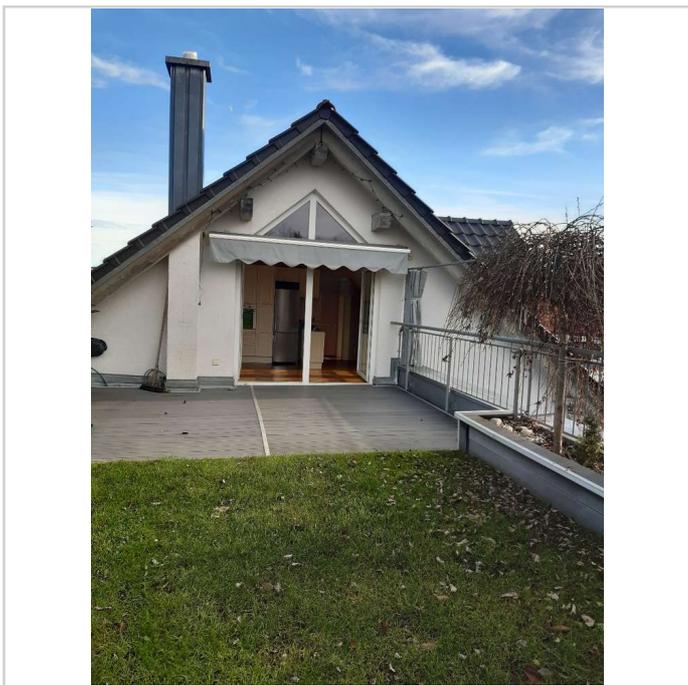
Ausblick vom Dachgarten

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten

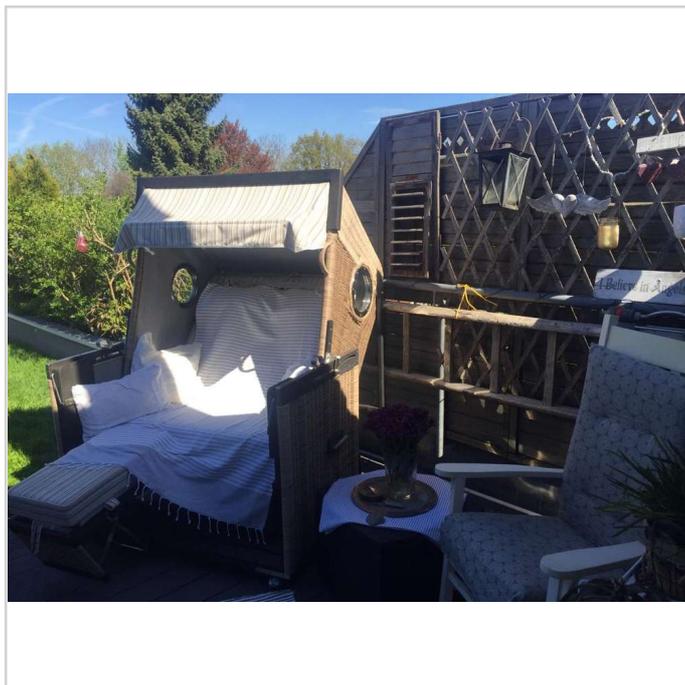


85774 Unterföhring

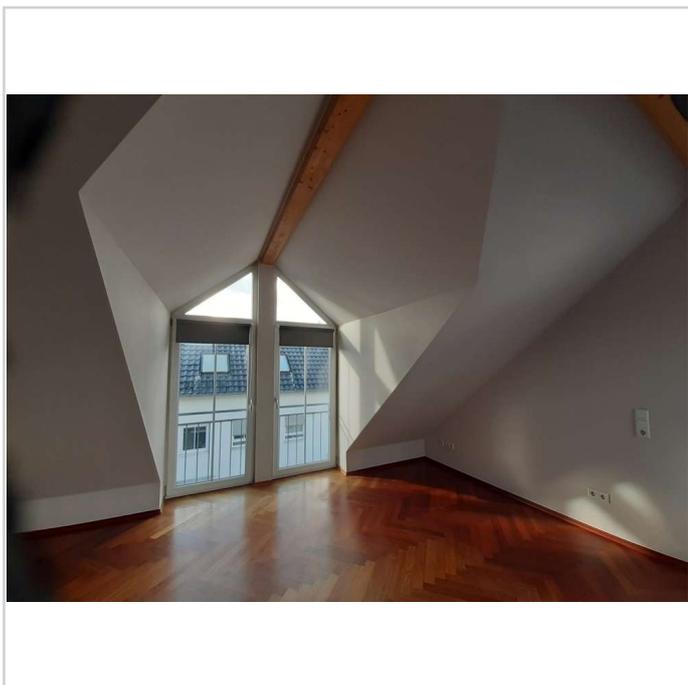
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



Blick a.d. Dachgarten I



Gemütliche Sitzecken



Wohnbereich mit...



Schwedenofen...

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



... Wärme +Gemütlichkeit



Einbauküche



Essbereich



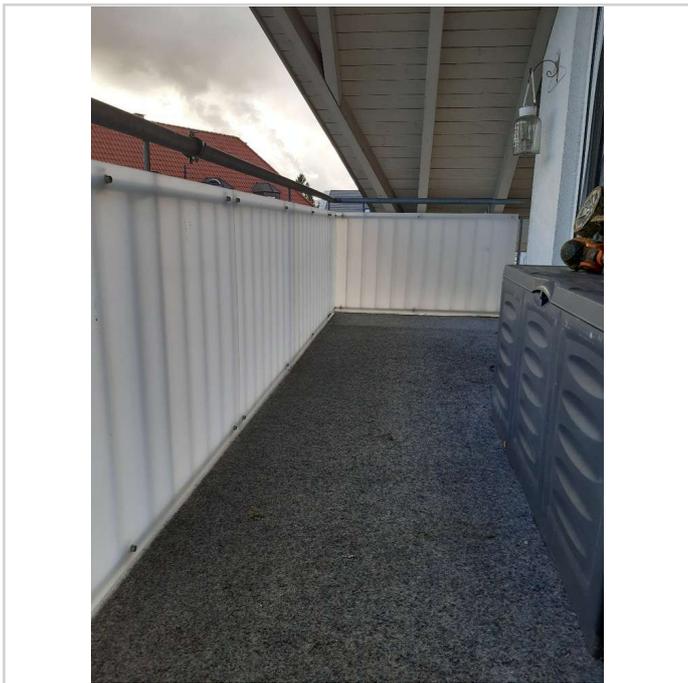
Kinder-, Gästezimmer mit...

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten

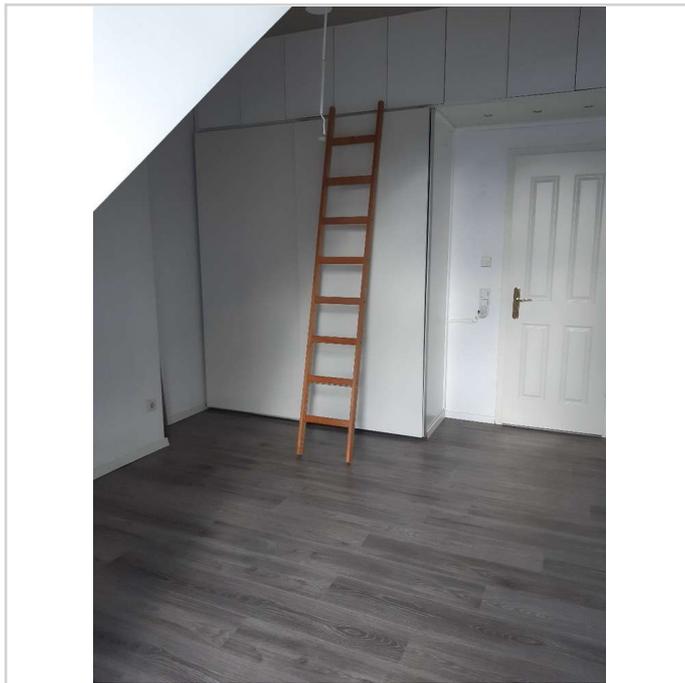


85774 Unterföhring

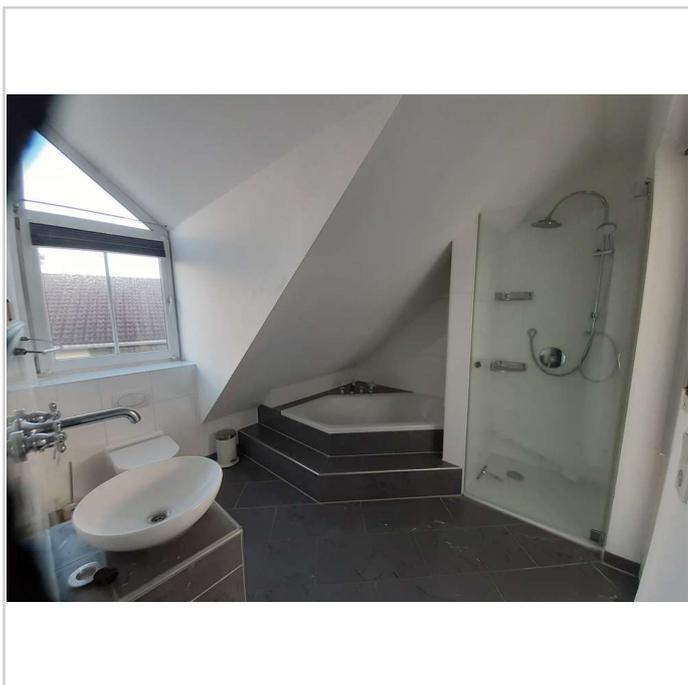
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



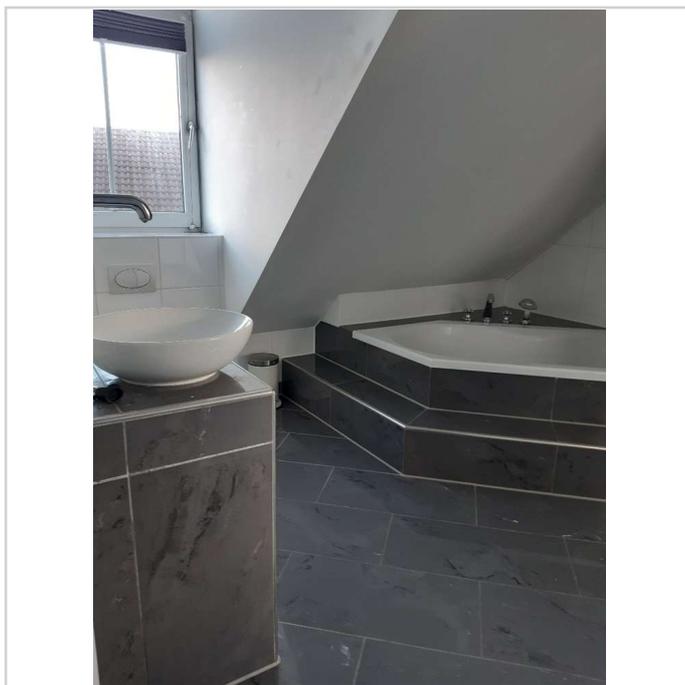
... Zugang z.Ostbalkon



Schlafzimmer



Bad mit Fenster...



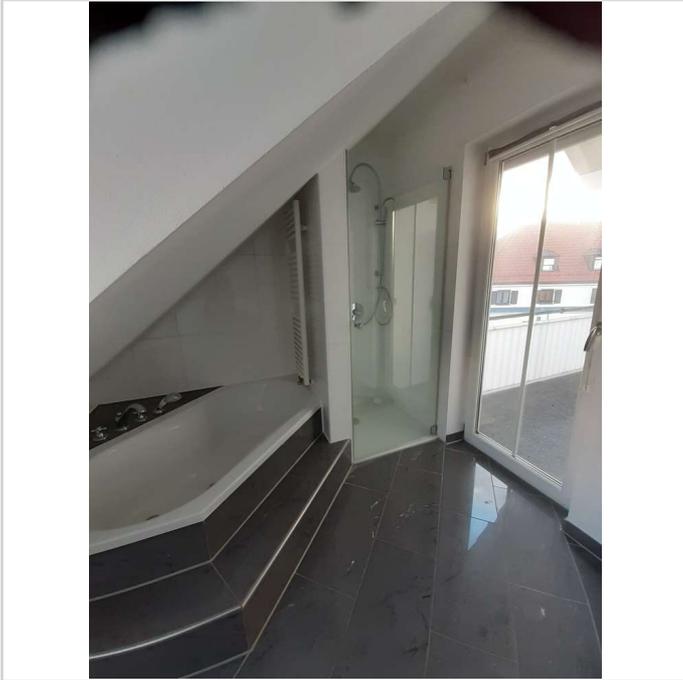
...Eckbadewanne + Waschsäule

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

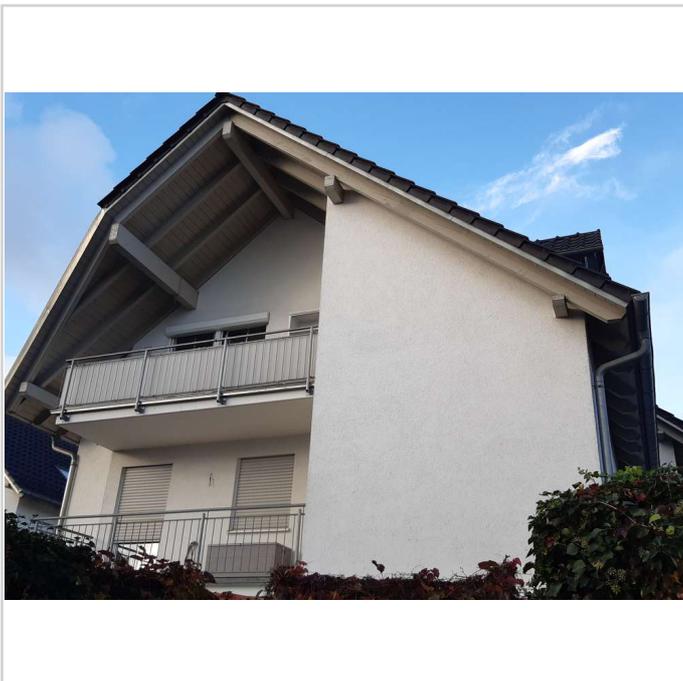
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



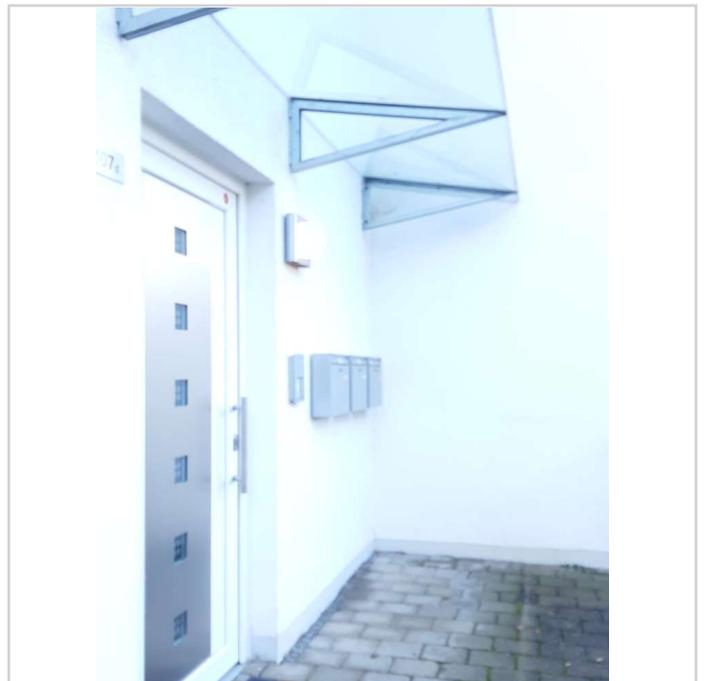
... Zugang zum Balkon



Hausansicht von Süden



Blick auf den Balkon (Osten)



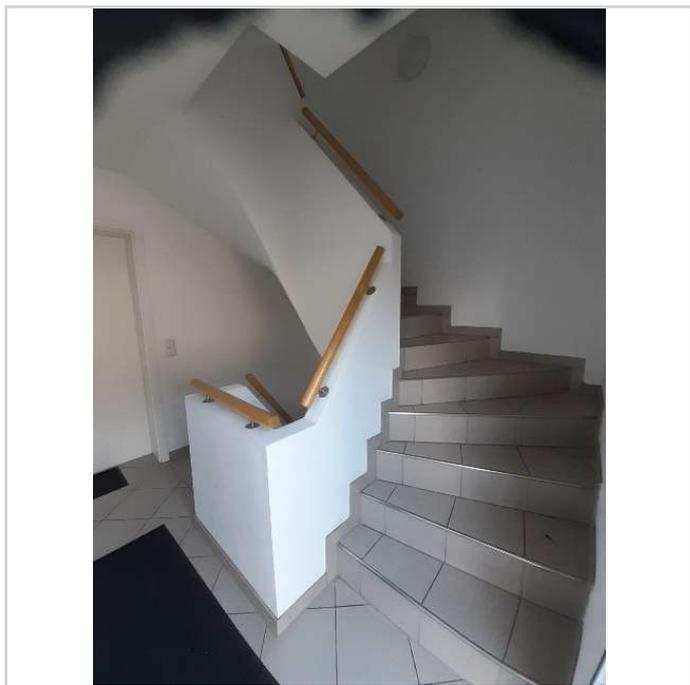
Eingangsbereich

## Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



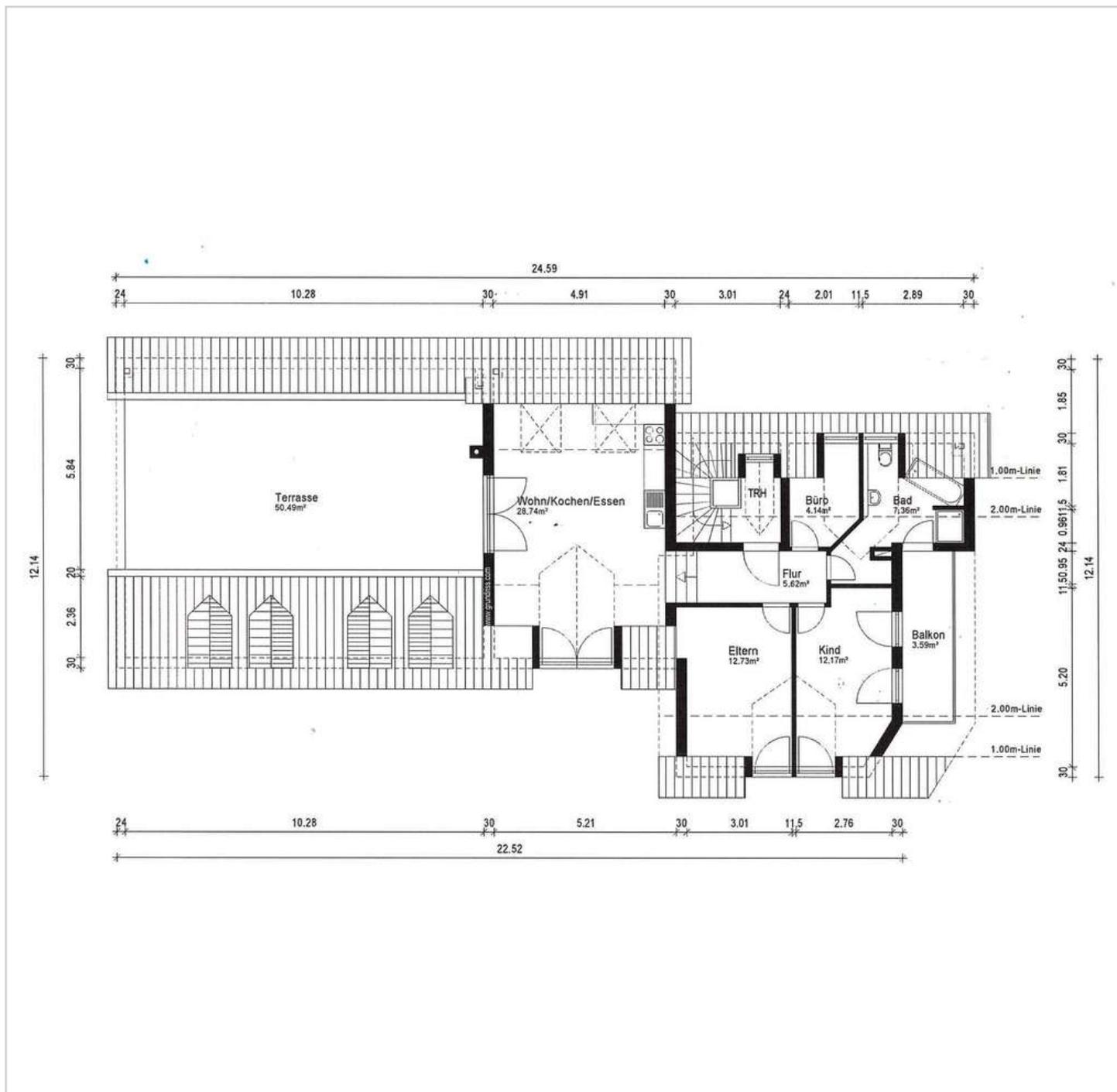
Gepflegtes Treppenhaus

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR



Grundriss

# Bezugsfreie, individuell geschnittene 3 Zi.-Dachterrassen-Whg. (71 m<sup>2</sup>) + sonniger 50 m<sup>2</sup> Dachgarten



85774 Unterföhring

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 99,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 724.000,00 EUR

