

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 143266142  
Objekt-Nr.: 2308-01



#### 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.:	7,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdwärme
Endenergieverbrauch:	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	202,88 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	718,75 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	25.000,00 EUR
Provision für Käufer:	2,38 %

Verkäufer und Käufer zahlen je 2,38 % Provision incl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die von uns hier angebotene vermietete 2 Zimmer-Wohnung liegt wie im Erdgeschoss eines überaus gepflegten 4stöckigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972. Dabei sprechen wir vor allem über 5 große Vorteile für Sie:

# Die Eigentümer sowie deren Mieter hegen und pflegen Ihr Objekt und achten sehr auf 's eigene und auch auf die Gemeinschaftseinrichtungen.

# Baujahrbedingt (großzügige Grundstücke) haben Sie von Ihrem neuen Zuhause einen wunderschönen Blick in die unmittelbare grüne Umgebung.

# Die Wohnanlage verfügt über ein sehr großes sehr gut gepflegtes ruhiges sonniges Grundstück - Durch den Tunnelweg gelangen Sie in die nahen Felder.

# Sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Treppenhaus, Keller und Tiefgarage sind in einem pikobello Zustand.

# Großzügige breite Zufahrt zu Ihrem gut erreichbaren großen Tiefgaragen-Einzelstellplatz.  
Dies alles, das heißt die sehr gute zentrale ruhige Lage und der überaus gepflegte Zustand der Anlage machen die Wohnung für Sie ganz sicher, vielleicht sogar mit dem Mieter, sehr interessant. Die Mieter bezahlen übrigens seit dem 1.Mai 2023 € 718,75 Kaltmiete, das Hausgeld beträgt derzeit € 202,88, auf dem Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft sind € 226.686,45, auf die Wohnung entfallen davon € 2.608,25.

## Ausstattung:

Bei der Ausstattung des Objekts würden wir von eher einfach, bodenständig gepflegt sprechen. Das Dach unterliegt ständigen Kontrollen, die Elektrik ist noch baujahrtypisch, die Fassade erhielt 2010 einen Vollwärmeschutz, die Fenster wurden zusammen mit den Rollläden im Jahr 2001 erneuert und bei der Heizung handelt es sich um Fernwärme. Zudem wurden ebenfalls im Jahr 2010 die Balkone saniert.

Das Bad mit Wanne ist noch im Urzustand, die Böden des Wohn- und Schlafzimmers erhielten vor Jahren Laminat, die Küche (mit Einbauküche) und der Flur wurden durch Fliesen modernisiert. Ein trockener Kellerraum und ein TG-Einzelstellplatz (mit Waschplatz in der TG) runden unser Paket im beliebten Unterföhring beinahe komplett ab.

## 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 in den 70er Jahren erbautes Mehrfamilienhaus. Sie haben hier einerseits "Natur pur" und andererseits die "Weltstadt mit Herz" vor der Haustür. Sehr gute Verkehrsverbindungen 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 (5 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

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 weltbekanntem Englischen Garten erreichen sie mit dem Radl oder sogar zu Fuß. Gleiches gilt für das Kulturangebot im erst vor wenigen Jahren errichteten modernen Bürgerhaus. Ein besonderes Highlight der Gemeinde Unterföhring ist ganz sicher die k o s t e n l o s e 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 Bayrischen Rundfunk, der Pro Sieben SAT 1-Gruppe und zu Sky ist unvergleichbar.

## Sonstiges:

Die Wohnung ist seit April 2017 vermietet - Kaltmiete seit 01.05.2023 € 718,75. Die Mieter sind über den Verkauf der Immobilie informiert. Bei einer Eigenbedarfskündigung (kann nach Eintrag des neuen Eigentümer im Grundbuch ausgesprochen werden) beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate. Sollte der Mieter in der Verkaufsphase bzw. in den nächsten Wochen kündigen (ist bereits auf Wohnungssuche) wird der Preis für die Wohnung bei € 359.000,-- + Tiefgarage (€ 25.000,--) sein.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:  
€ 299.000,-- für die Wohnung  
+ € 25.000,-- für den Tiefgaragenstellplatz  
= € 324.000,-- Gesamtkaufpreis

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposé
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage von außen
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 da.

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

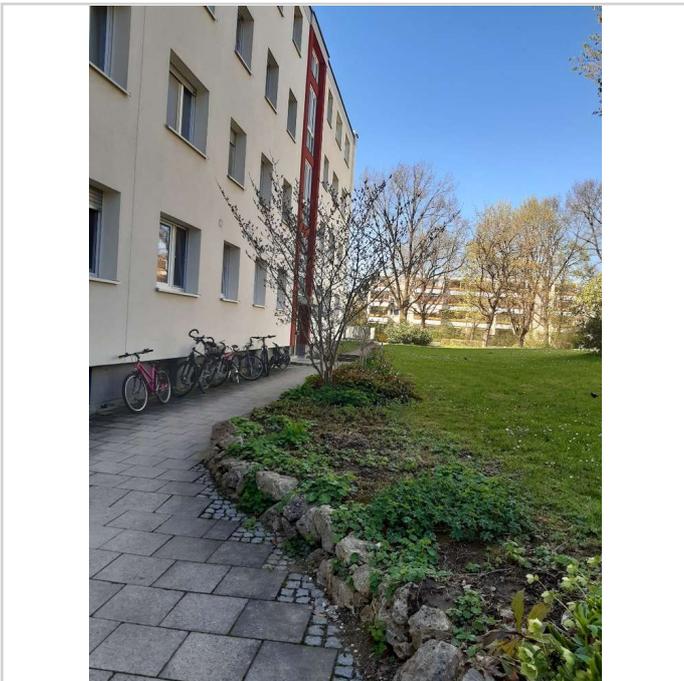
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



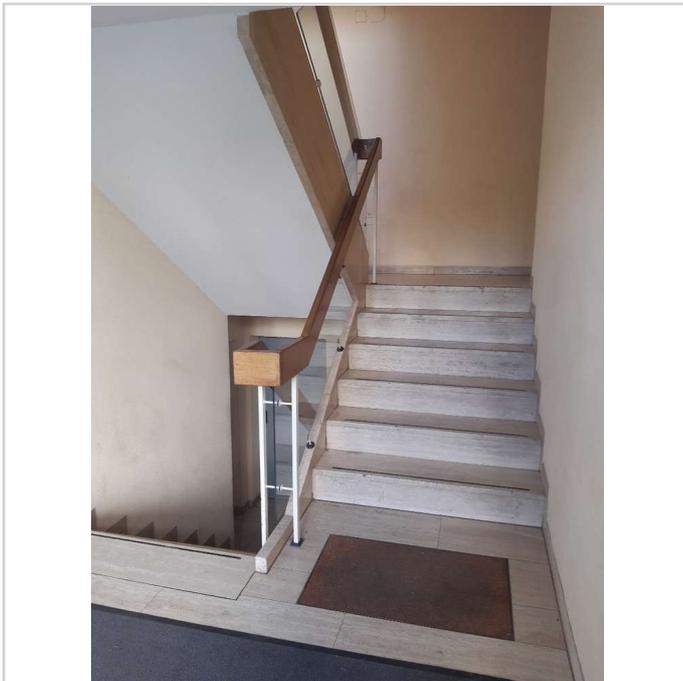
Wohnzimmer (Westausrichtung)



Hausansicht von Nordosten



Zugang zur Wohnanlage



Gepflegtes Treppenhaus

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

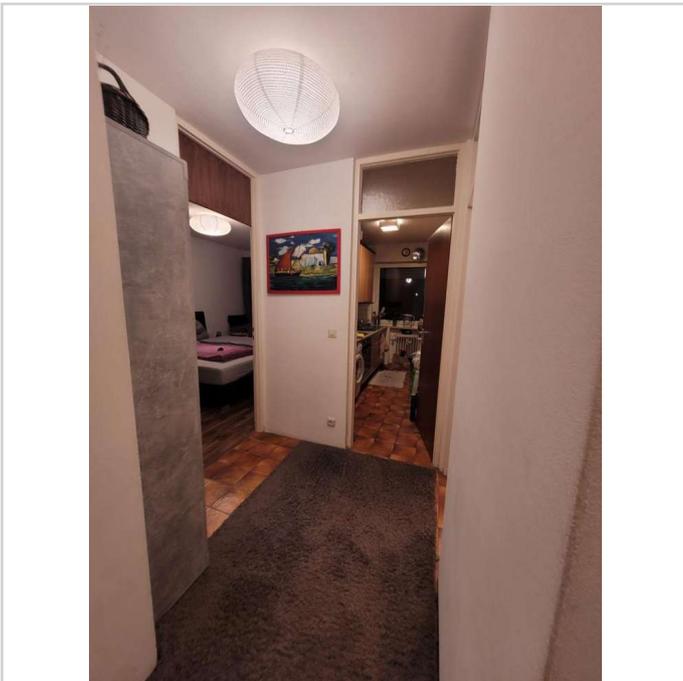
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



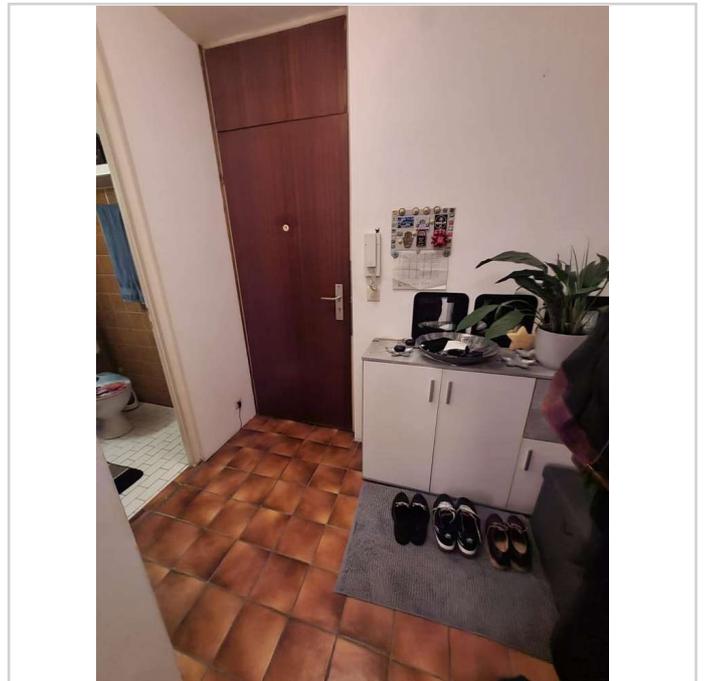
Küche



Flur mit ...



... Einbauschränk und ...



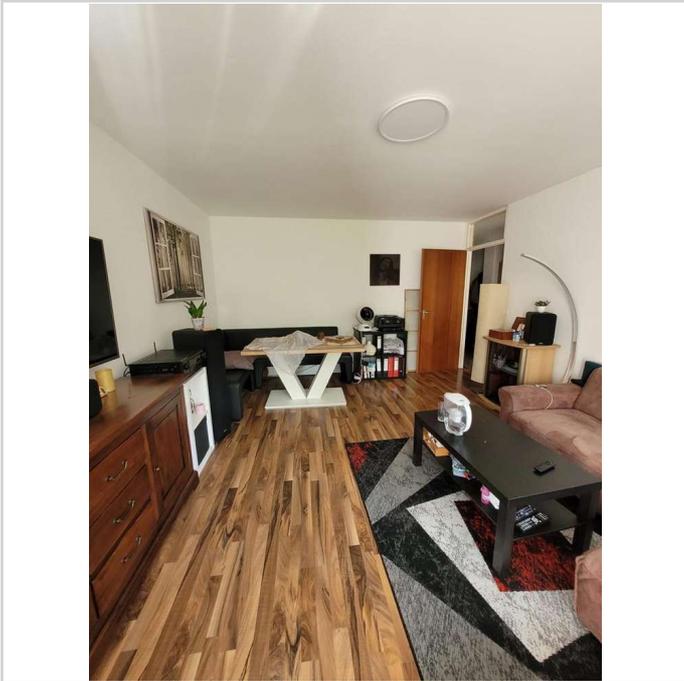
... kleiner Garderobe

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !

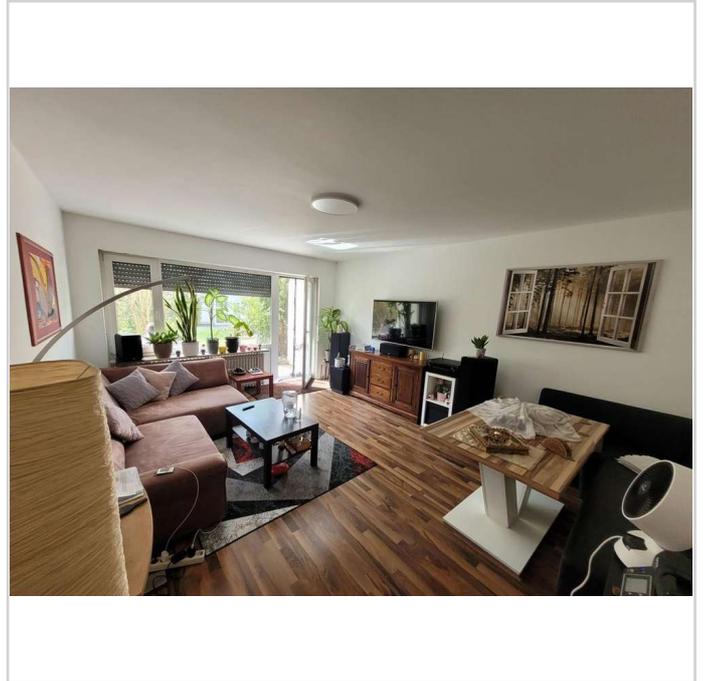


85774 Unterföhring

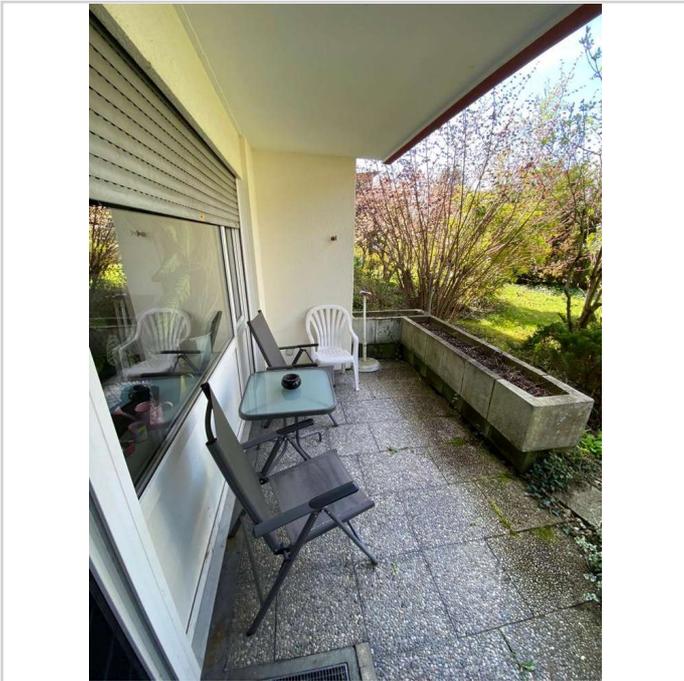
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



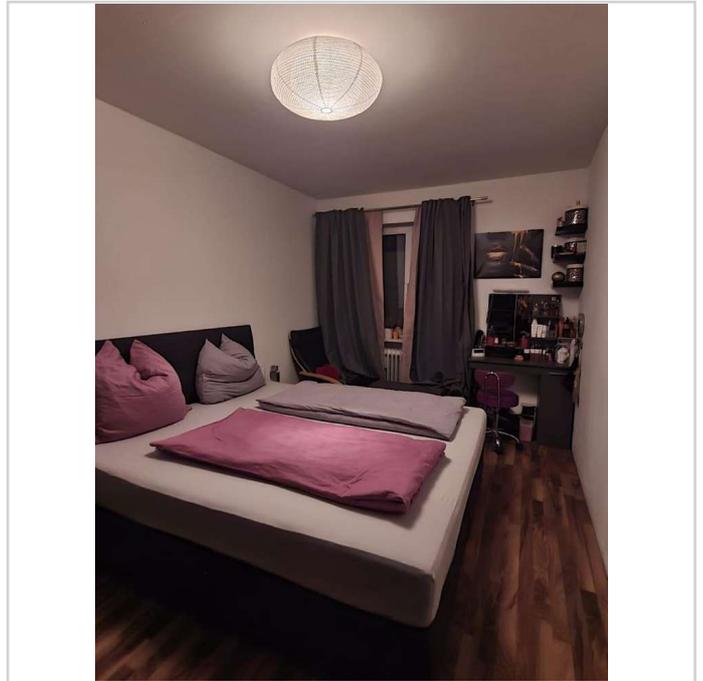
Wohnzimmer...



... mit Zugang zur ...



... gemütlichen Terrasse



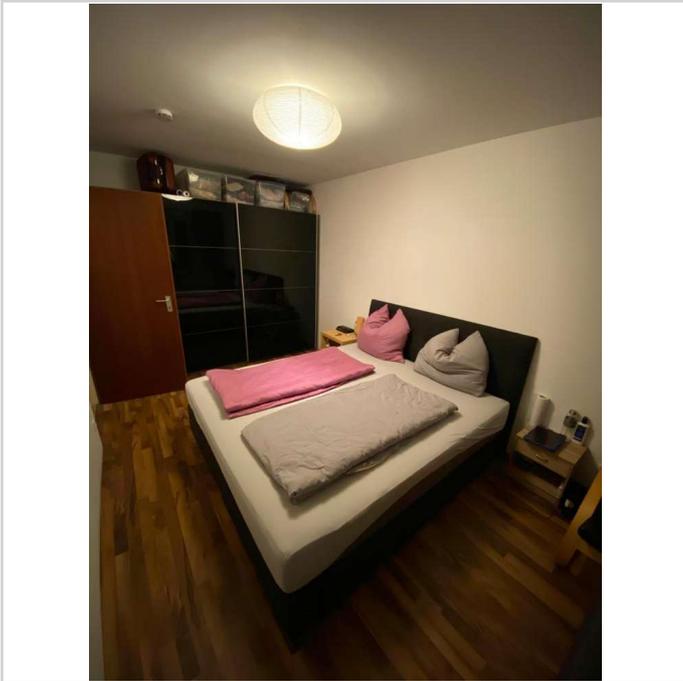
Schlafzimmer ...

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !

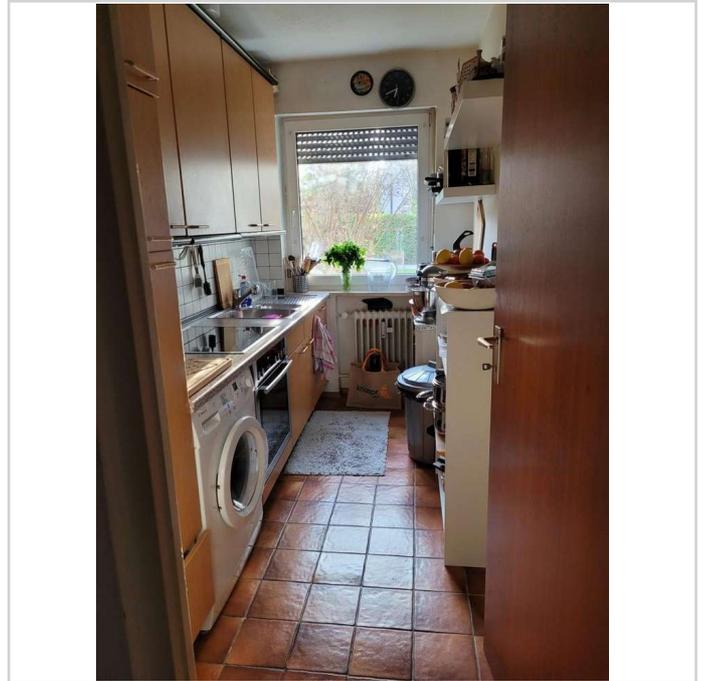


85774 Unterföhring

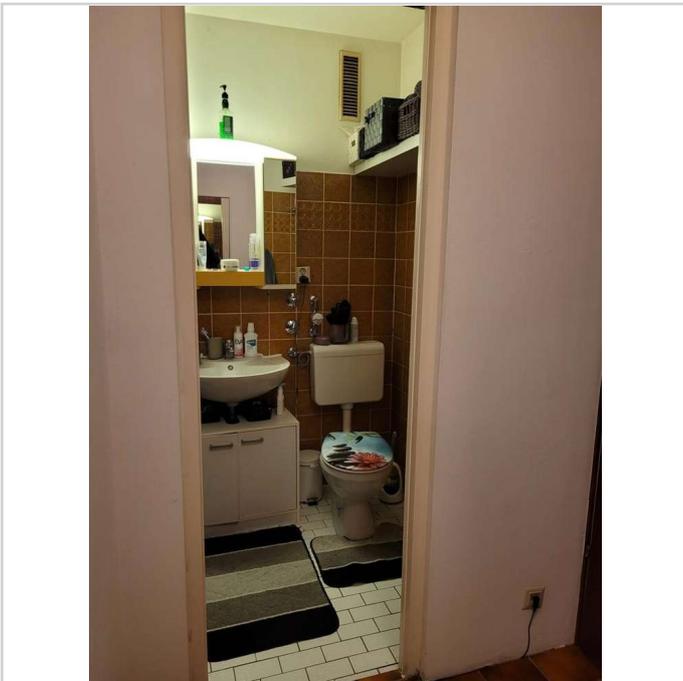
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



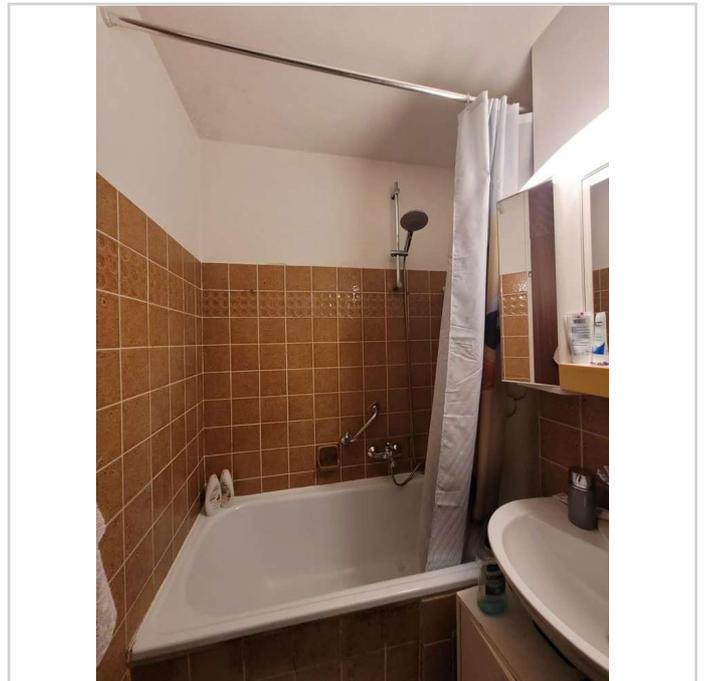
... ideal möblierbar



Küche mit großem Fenster



Bad mit ...



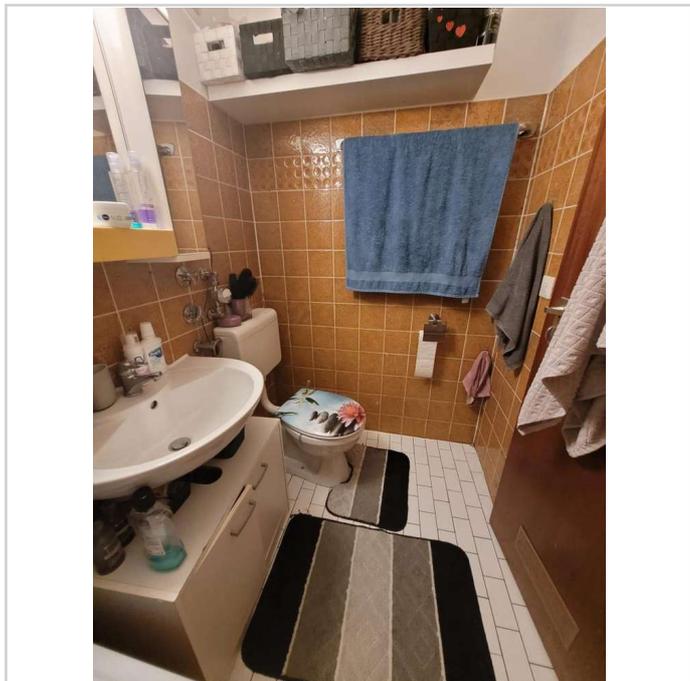
... Badewanne ...

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !

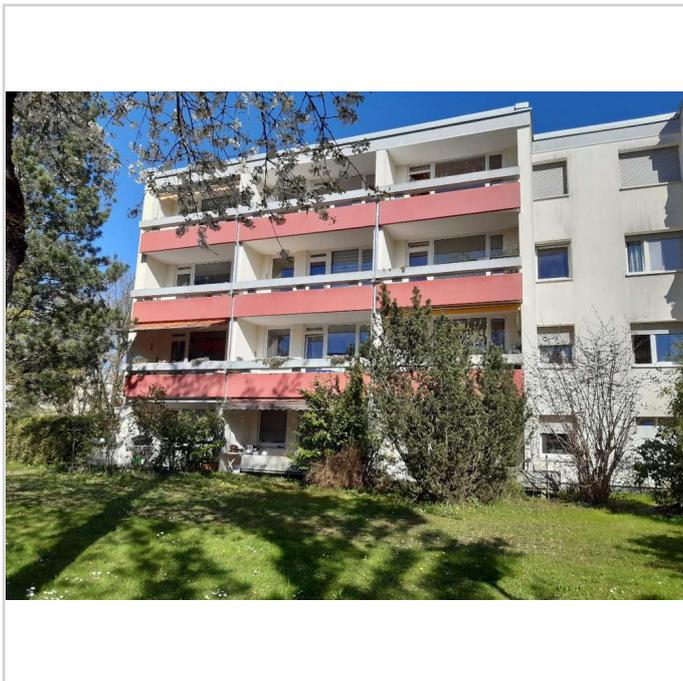


85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



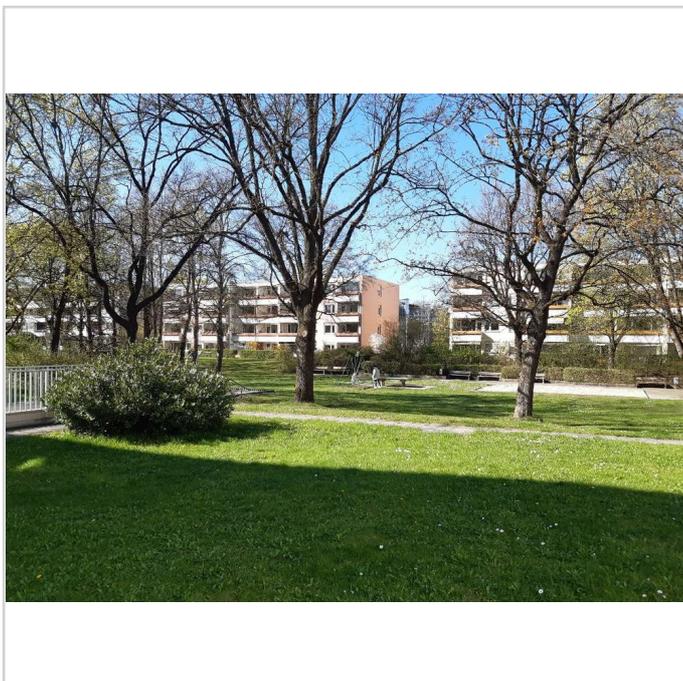
... und WC



Hausansicht von Westen



Uneinsehbare Westterrasse



Blick ins Grüne

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Treppenabgang zur Tiefgarage



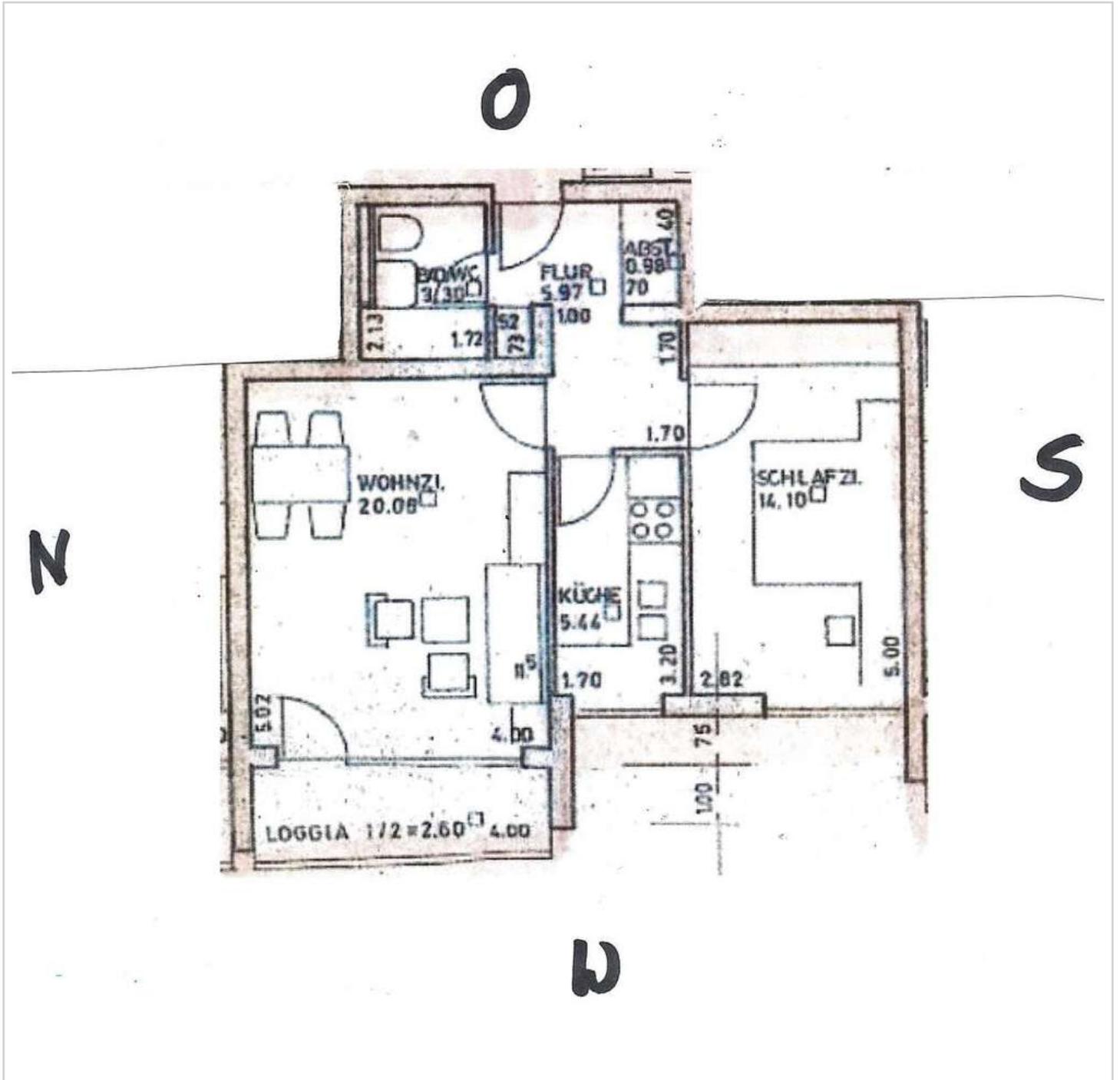
Breite Zufahrt zur großen TG

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Grundriss

# Vermietete 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage - Eigenbedarfskündigung möglich !



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

