

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.005,00 EUR

Scout-ID: 149603098  
Objekt-Nr.: 2402-W8-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien

Frau Beate Ilmberger

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

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

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

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	14,86 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdwärme
Baujahr laut Energieausweis:	2024
Bezugsfrei ab:	01.09.2024
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 230,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 80,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: € 5.325,-

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	64,55 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.005,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum 01.09.2024 (Erstbezug) können Sie diese hochwertige Wohnung, die durch eine gehobene moderne Innenausstattung und durchdachte Details besticht, beziehen. Bei diesem exklusiven schicken Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten in sehr ruhiger und doch zentraler Lage handelt es sich um ein ökologisch energieeffizientes Mehrfamilienhaus. Die hellen, sehr stellfreundlich geschnittenen Zimmer laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein. Die Immobilie ist im Erdgeschoss barrierefrei. Besonders hervorzuheben ist, dass es große Terrassen mit Gartenanteil bzw. großzügig gestaltete Balkone gibt. Die Errichtung eines Gartenhäuschens kann mit dem Vermieter abgesprochen werden.

Ein Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung (auf Wunsch mit Wallbox), weshalb Sie immer einen Parkplatz finden. Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum, der Stauraum für viele Sachen bietet.

Ein abschließbarer Fahrradkeller/Kinderwagenraum, den Sie bequem über die Tiefgaragenabfahrt erreichen, rundet dieses exklusive Wohnungsangebot ab.

## Ausstattung:

- + KfW-Effizienzhaus 55EE
- + Ökologische Bauweise, Hochwertiger Ziegelbau mit Perlitedämmkern
- + Temperiertes Treppenhaus mit Stahl-Treppenläufen, Handlauf aus eckigem Eichenholz
- + Barrierefreiheit in den Erdgeschoß-Wohnungen
- + Raumhöhe mindestens 2,60 m
- + Helle, lichtdurchflutete Räume
- + großzügige Grundrisse
- + Innenwände in Trockenbau
- + Schicke weiße Zimmertüren
- + Fenster und Fenster-Tür-Elemente aus Holz-Alu in hellem Holz mit 3-fach Wärme-, und Schallschutzverglasung
- + Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- + Dachgauben in den Dachgeschosswohnungen und teils Sichtdachstuhl
- + Große Dachflächenfenster (1,30 m x 1,40 m) mit elektrischen Außenrollläden
- + Böden: helle Fliesen bzw. Laminat in Eiche-Dielen-Optik
- + Teilgeflieste Bäder mit barrierefreien begehbare Duschen, teils auch mit Badewannen ausgestattet, Echtglas-Duschwand (Höhe 2,20 m), Handtuchhalter, Vorrichtung für Spiegelschrank, Waschtisch von Geberit, Armaturen von Grohe, großer Handtuchheizkörper
- + Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- + Große sonnige Balkone/Terrassen
- + Elektrische Markisen in den Dachgeschoss-Wohnungen
- + Ökologische energiesparende Fußboden-Heizung ‚Geovol‘ (Geothermie) zur Wärmeerzeugung (Heizung) und Warmwasser
- + Schnelles Internet (Glasfaser)
- + Kellerabteile mit 4 m<sup>2</sup> - 4,5 m<sup>2</sup> mit Steckdose und Licht
- + Abschließbares Fahrradkeller mit Platz für Kinderwagen
- + Einzeltiefgaragenstellplatz € 80,-
- + Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox € 160,-
- + Außenstellplatz € 50,-
- + Besucherparkplatz

Diese Wohnung hat, durch die Dachschrägen und die Dachgaube, eine Wohn-, Nutzfläche von insgesamt ca. 72,99 m<sup>2</sup>. Die reine DIN-Wohnfläche beträgt ca. 64,55 m<sup>2</sup> (incl. 1/2 Balkonfläche).

## Lage:

Mitten in der Mediengemeinde Unterföhring - man spricht von einer der drei reichsten Gemeinden Deutschlands - direkt an der Grenze zur bayrischen Landeshauptstadt München entsteht gerade im alten Ortskern Unterföhrings dieses exklusive Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. 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 (5 Gehminuten), die Buslinien 231, 188 und X205, sowie an die Straßenbahnlinie 16 sind eine Selbstverständlichkeit. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien und Metzgereien, Aldi, Edeka, Lidl, Penny und Rewe, Drogerien, Einzelhandel für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Apotheken, Ärzte für alle Fachrichtungen, Fitnessstudios und Friseure - alles vor Ort 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 Radl 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 kostenfreie Kinderbetreuung. Zahlreiche Kinderrippen, 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:

### ACHTUNG:

Das Betreten der Baustelle ist strengstens VERBOTEN. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen ausschließlich von uns durchgeführt werden.

Die Auswahl/der Kauf der Einbauküche mit Elektrogeräten obliegt dem Mieter.

Für Ihre Bewerbung möchten wir Sie bitten, uns folgende Unterlagen vorab per Mail zukommen zu lassen:

- + Selbstauskunft
- + Die Kopie Ihres Personalausweises
- + Eine aktuelle Schufa-Auskunft
- + Ihren Arbeitsvertrag / Ihre Arbeitsverträge
- + Die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen oder BWA's.

Zudem würden wir uns auch über ein:

- + Aussagekräftiges "Bewerbungsschreiben" oder
- + Ein paar Zeilen Ihres derzeitigen Vermieters freuen.

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	64,55 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.005,00 EUR

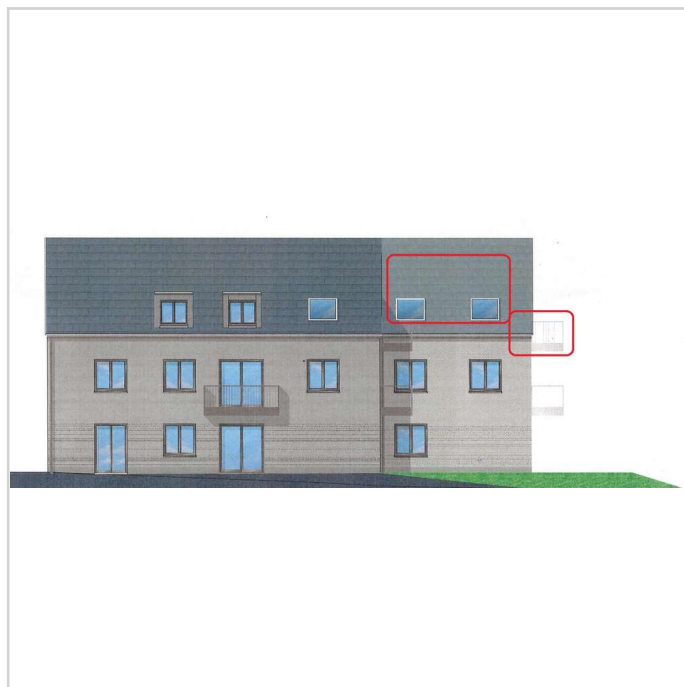
Sämtliche Daten wurden uns vom Planungsbüro und vom Eigentümer übermittelt.

## WEITERE VORGEHENSWEISE:

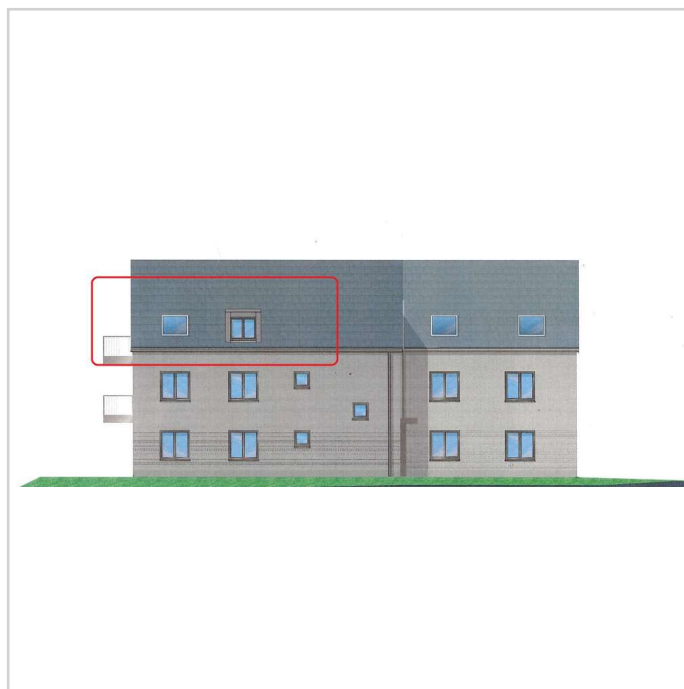
1. Machen Sie sich im ersten Schritt einen persönlichen Eindruck von der Lage und der Immobilie von außen - bitte auf keinen Fall die Baustelle betreten bzw. Kontakt mit den Bewohnern den Handwerkern aufnehmen.
2. Wenn Ihnen Lage und Immobilie gefallen, bitten wir Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen zur Verfügung zu stellen ([info@immobilien-ilmberger.de](mailto:info@immobilien-ilmberger.de)) und
3. Treten Sie bitte danach bzgl. eines Besichtigungstermins TELEFONISCH (Mobil 0163-2 11 86 87 - Frau Beate Ilmberger) mit uns in Kontakt.
4. Dann zeigen wir Ihnen Ihre Wunschwohnung gerne in einer persönlichen, individuellen Einzelbesichtigung.



Hausansicht von Süden



Hausansicht von Westen



Hausansicht von Osten

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon

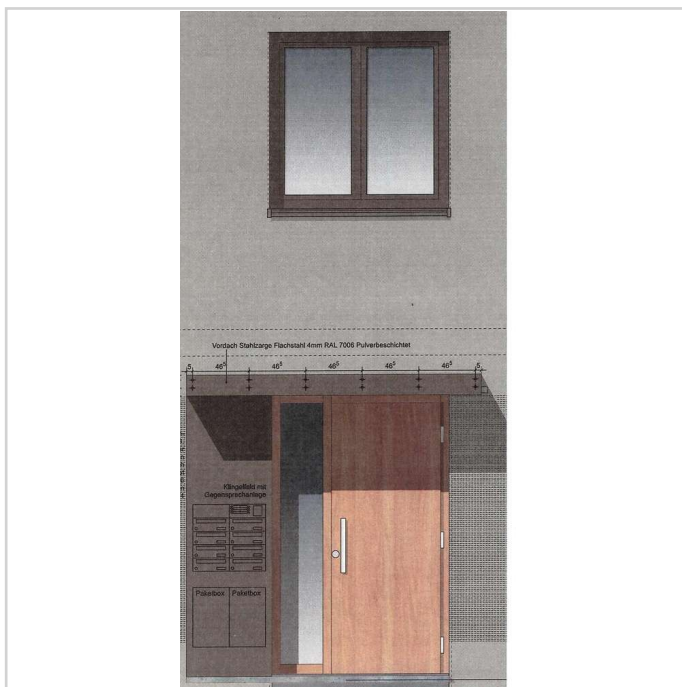


85774 Unterföhring

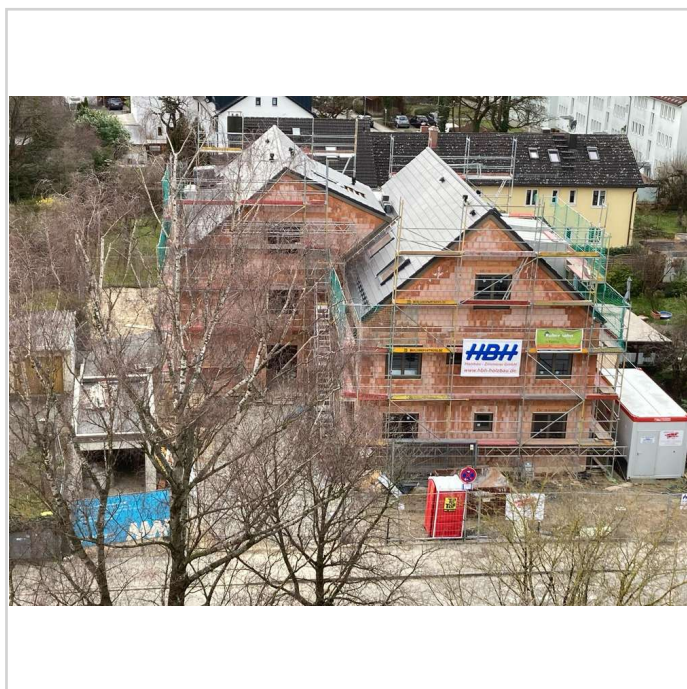
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.005,00 EUR



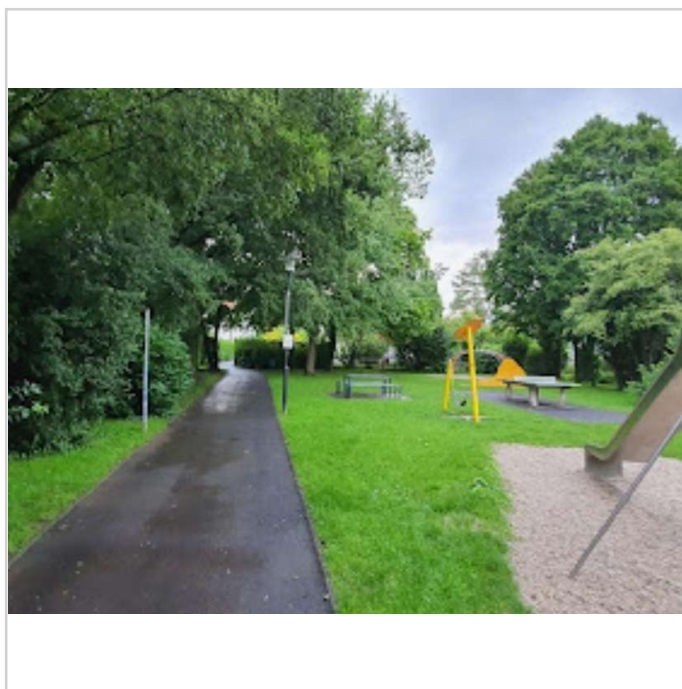
Hausansicht von Norden



Eingangsbereich

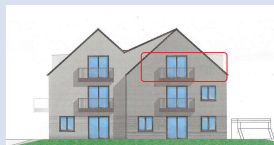


Blick auf die Baustelle



Spielplatz 'hinterm Haus'

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.005,00 EUR



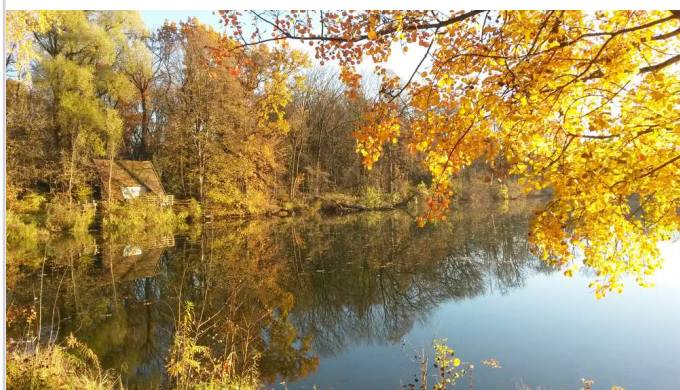
Wohnen nahe dem Ortszentrum



Der Bahnhof 'um die Ecke'



Viele naturnahe Sport-, und



Freizeitmöglichkeiten am ...

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

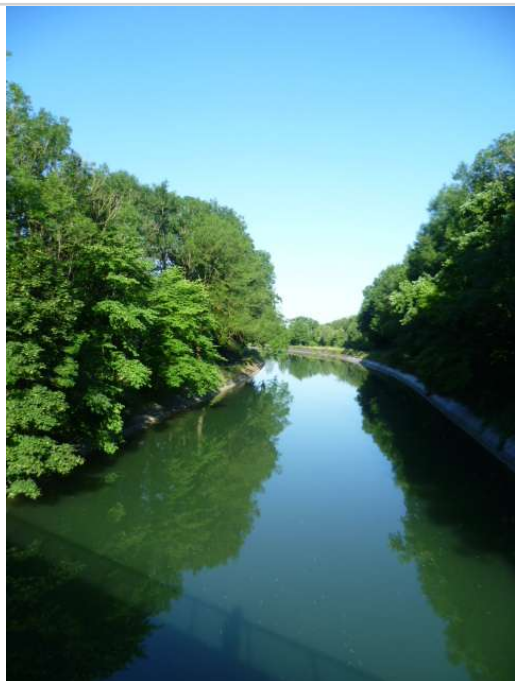
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.005,00 EUR



... Feringasee



... Spazierweg am...

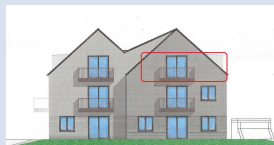


... Isarkanal und an der...



... Isar

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.005,00 EUR



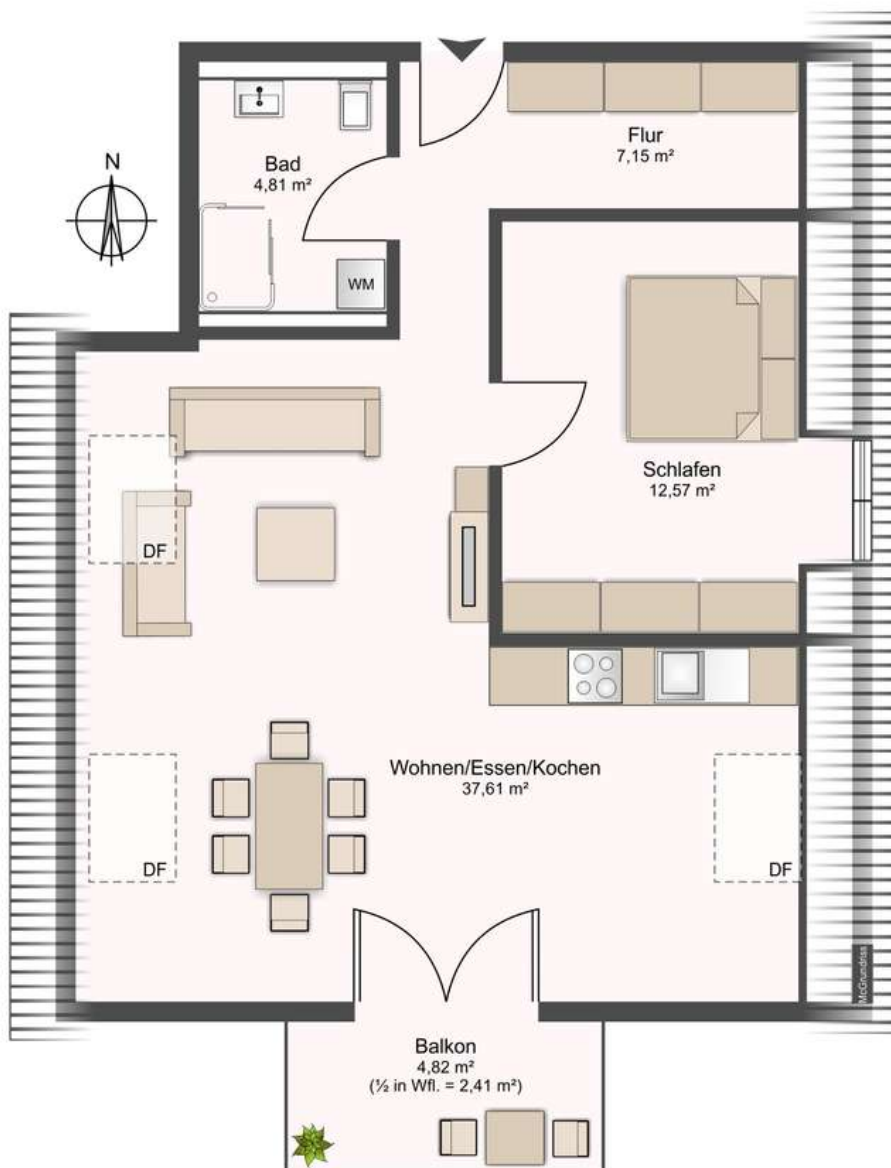
... Isarradwege

# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.005,00 EUR



#8 Dachgeschoss, 2 Zimmer

Grundriss 2-Zi. Whg. DG # 8



# ERSTBEZUG zum 1.9.2024 - Zentrales ruhiges modernes energieeffizientes Wohnen: 2-Zi.-DG m. S-Balkon



85774 Unterföhring

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 64,55 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.695,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.005,00 EUR

