

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.145,00 EUR

Scout-ID: 147237225  
Objekt-Nr.: 2314-01



#### 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: Erdgeschosswohnung  
Nutzfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 0  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Garten/-mitbenutzung: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1963  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Öl  
Endenergieverbrauch: 155,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: E  
Baujahr laut Energieausweis: 1963  
Bezugsfrei ab: 1. Februar 2024  
Haustiere: Nein  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Nebenkosten: 350,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 40,00 EUR

Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 5385

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	105,70 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.145,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Unsere ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung liegt eingebunden zwischen Isarkanal und Münchner Straße im Erdgeschoß eines in den 60er Jahren erbauten 2-Familienhauses und teilt sich wie im Bereich 'Ausstattung' beschrieben auf.

Für diese 4-Zimmerwohnung suchen wir nicht nur Mieter, sondern auch Nachbarn.

## Ausstattung:

- Wohnzimmer mit Fenster nach Osten und Zugang zur großen überdachten Süd/West-Terrasse mit Pergola, abgehängte Decke mit LED-Beleuchtung, Parkett,
- 2 Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer (1 Zimmer nach Nord-Osten ausgerichtet, 1 Zimmer nach Süden ausgerichtet) mit Laminat, 1 Zimmer mit abgehängter Decke mit LED Beleuchtung
- Großes Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet mit Parkett
- Einbauküche (Fliesenboden) mit hochwertigen Elektroeinbaugeräten (AEG) und Granitarbeitsplatte, Granitspüle usw. (Ablöse € 7.500,-) Fliesenboden
- Badezimmer mit 2- Fenstern, Wanne, Waschbecken und WC, Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank (Ablöse)
- Großer Einbaubauschrank im Flur
- Elektrische Belüftung ALLER Räume
- 2 Kellerräume ca. 30 m<sup>2</sup> (Keller 'baujahrtypisch')
- Großer Garten (Ost-Süd-West)
- Außenstellplatz vorm Haus (€ 40,-)
- Schicke Pergola/überdachte Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- Massives, wetterfestes Gartenhäuschen mit Veranda (Breite 3,80 m x 4,50 m Tiefe x 2,62 m Höhe)

## Lage:

Am nördlichen Ortsrand der bekannten Mediengemeinde Unterföhring - man spricht von einer der 3 reichsten Gemeinden Deutschlands - entstand 1963 - ganz nah an der Grenze zur bayrischen Landeshauptstadt München dieses Zweifamilienhaus. Sie haben hier einerseits die „Weltstadt mit Herz“ direkt vor der Haustür, andererseits genießen Sie „Natur pur“.

Sehr gute Verkehrsverbindungen sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt und Nürnberg) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen- / Hbf.-S-Bahnlinie S 8, die Buslinien 231 (170 m zur Bushaltestelle), 188 (260 m zur Bushaltestelle) und an die Straßenbahnlinie 16 sind bei diesem interessanten Objekt 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, d.h. alles in Ihrer unmittelbaren Nähe!!!

Auch das Freizeit- und Sportangebot vor Ort ist kaum zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und natürlich den weltbekanntesten Englischen Garten erreichen sie mit dem Radl oder sogar zu Fuß. Gleiches gilt für das Kulturangebot im vor wenigen Jahren errichteten hochmodernen Bürgerhaus.

## Sonstiges:

### WICHTIG:

Bitte betreten Sie auf keinen Fall den Garten bzw. nehmen Sie KEINEN Kontakt zu den Bewohnern des Hauses auf. Die Besichtigungen werden AUSSCHLIESSLICH VON UNS durchgeführt – vielen Dank für Ihr Verständnis. Besichtigungstermine müssen mit den derzeitigen Mietern abgesprochen werden.

Die hochwertige sehr gepflegte Einbauküche mit AEG-Elektrogeräten (Backofen kombiniert mit Dampfgerar, Mikrowelle, Induktionskochfeld, Geschirrspüler mit Beleuchtung), sowie die Badmöbel (Badunterschrank und Spiegelschrank) sollen/müssen vom Vormieter zum Preis von € 7.500,- übernommen werden.

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
- Die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen oder BWA's.

Zudem würden wir uns auch über ein:

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

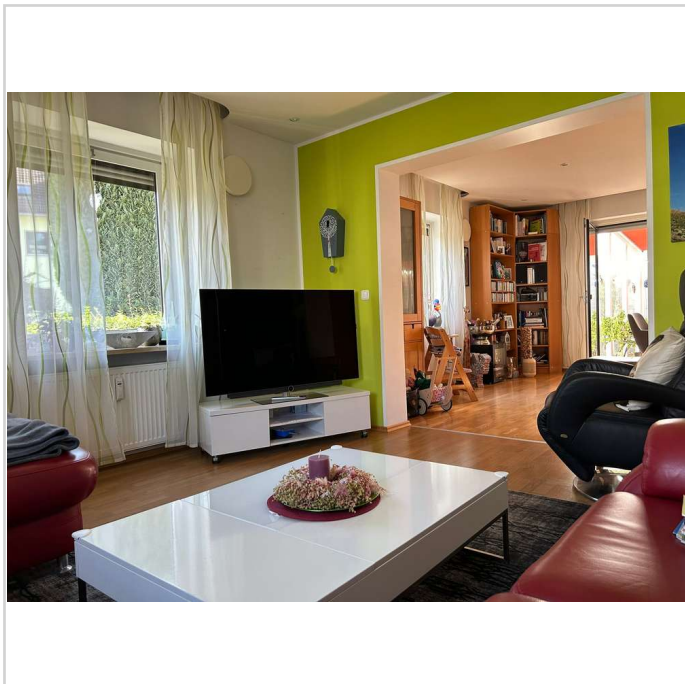
Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Unterlagen und Sie danach kurzfristig kennenzulernen.

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!

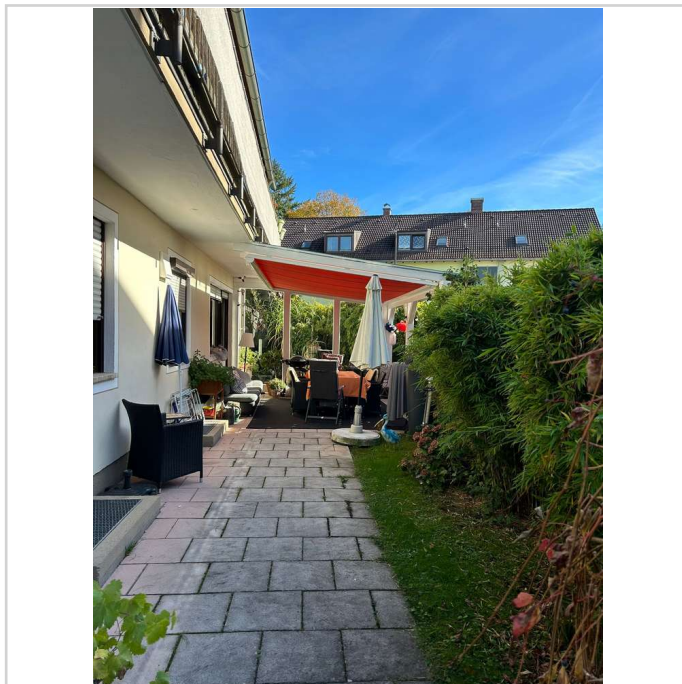


85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.145,00 EUR



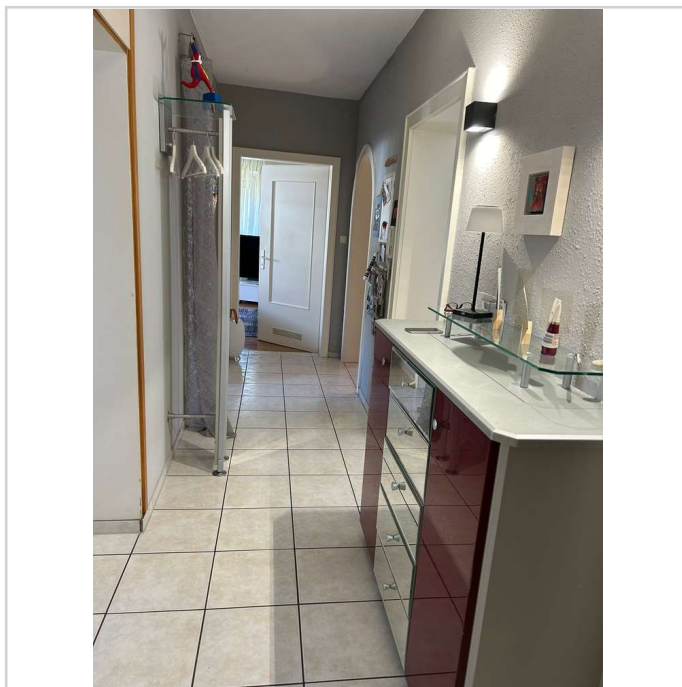
Wohnbereich



Blick a.d.Terrasse + Pergola



Hausansicht



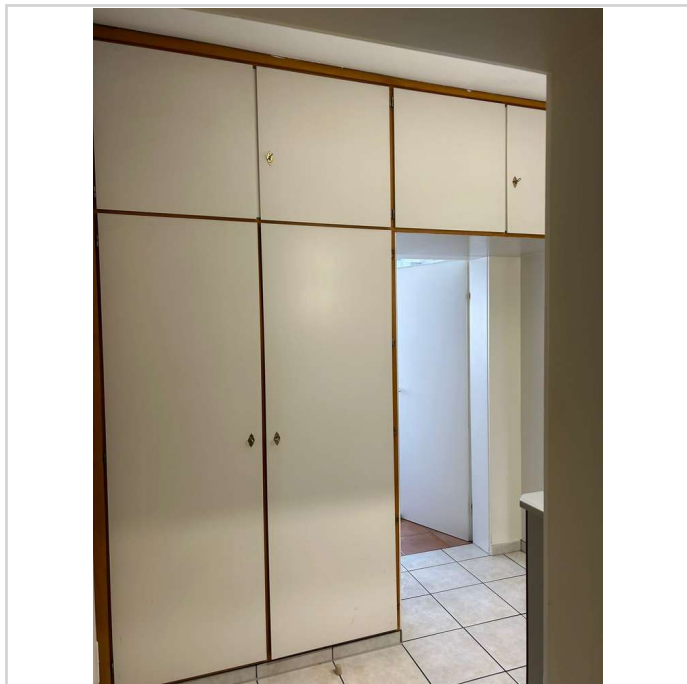
Geräumiger Flur mit...

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!

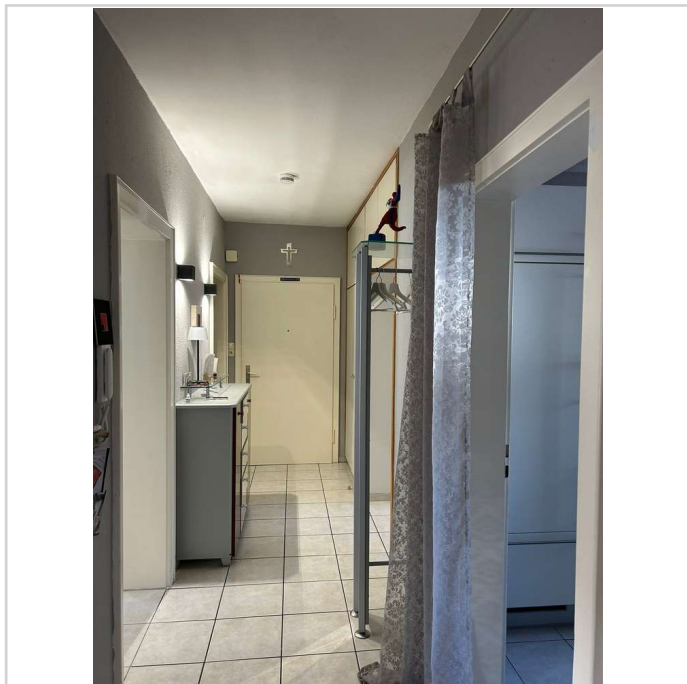


85774 Unterföhring

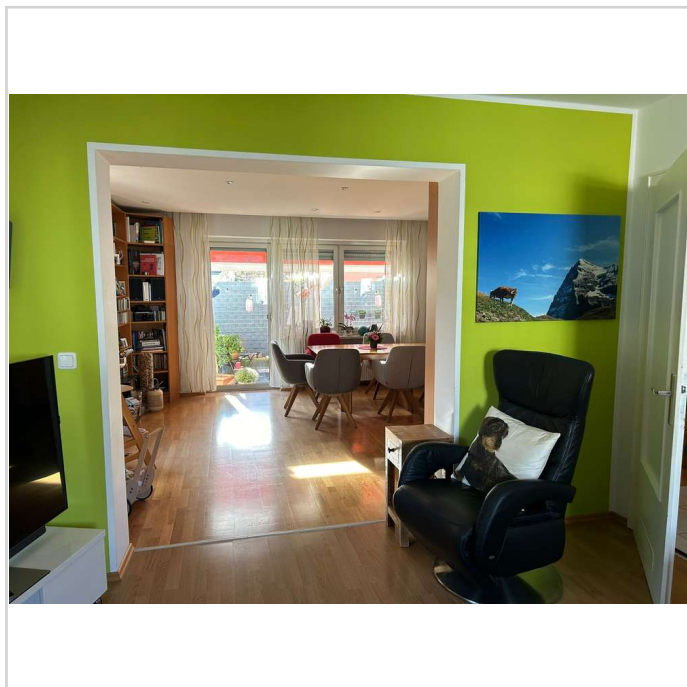
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.145,00 EUR



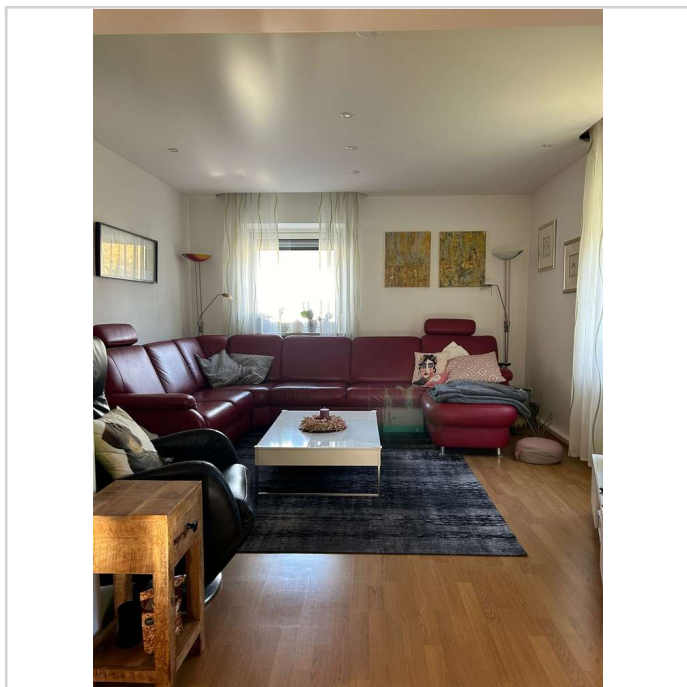
...Einbauschrack



Flur



Wohn-Essbereich



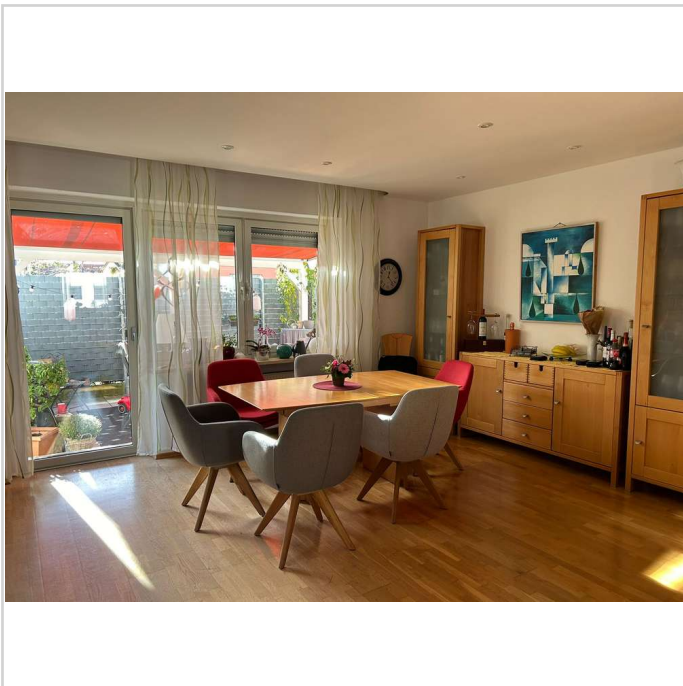
Wohnbereich bzw. Kinderzimmer

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!

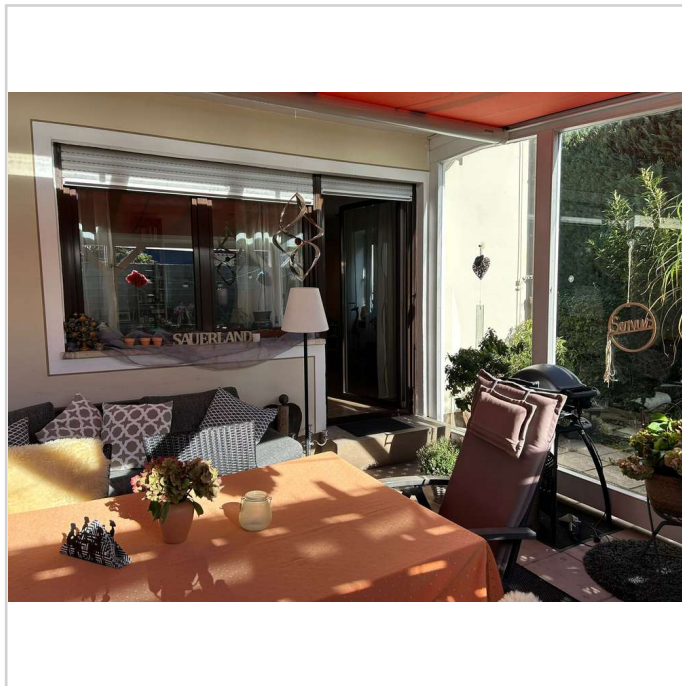


85774 Unterföhring

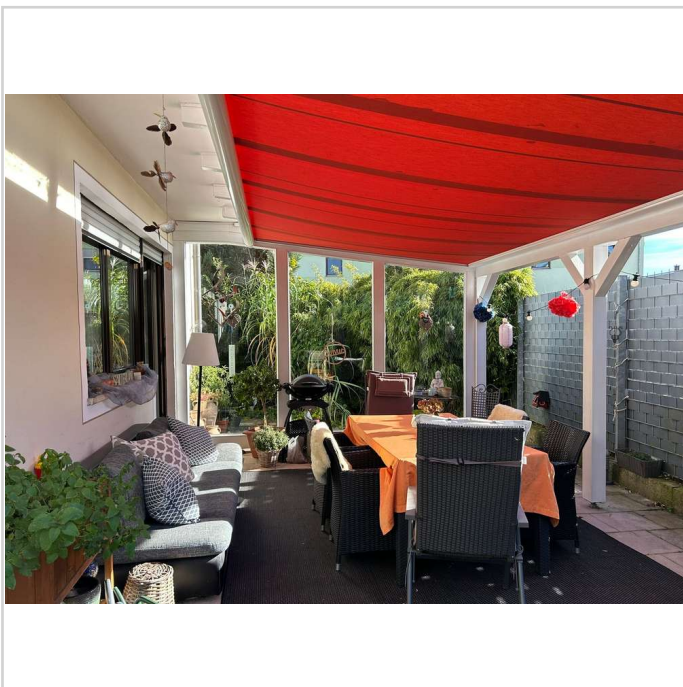
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.145,00 EUR



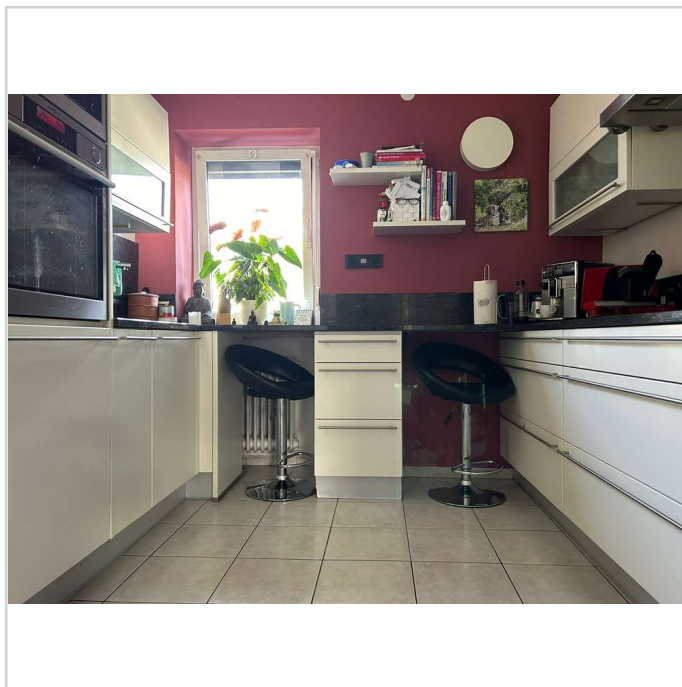
Essbereich



Freisitz m.Zugang z.Wohnzimmer



Ihr fünftes Zimmer



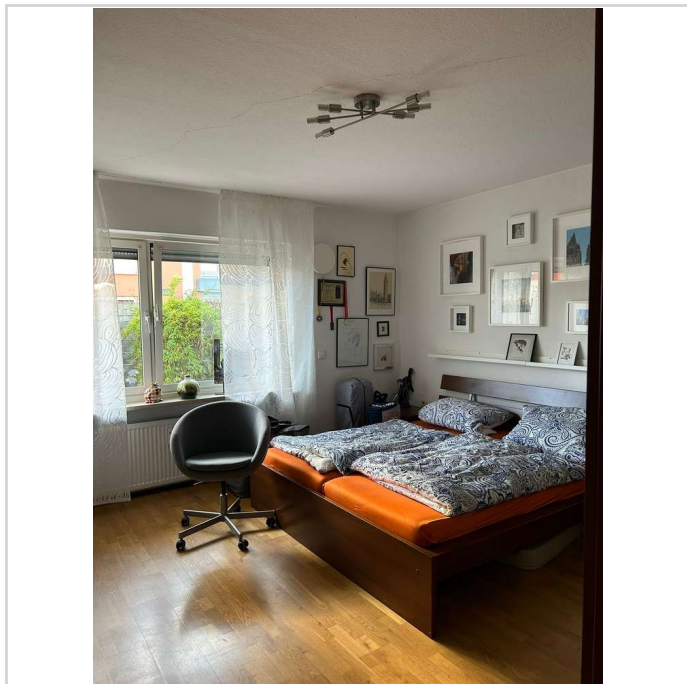
Einbauküche (Ablöse)

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!

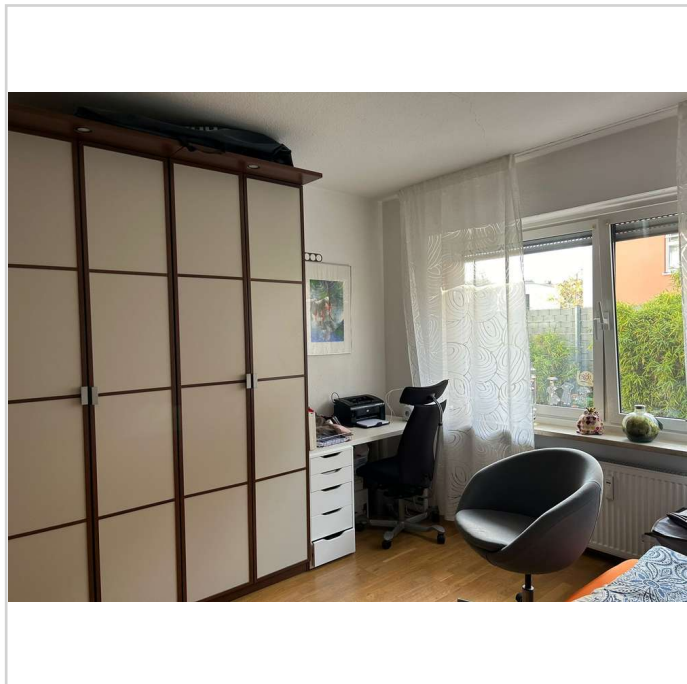


85774 Unterföhring

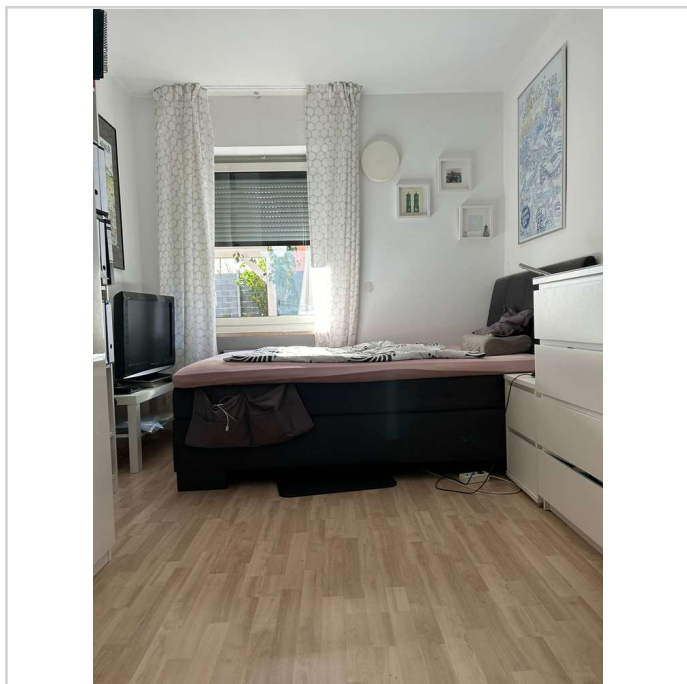
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.145,00 EUR



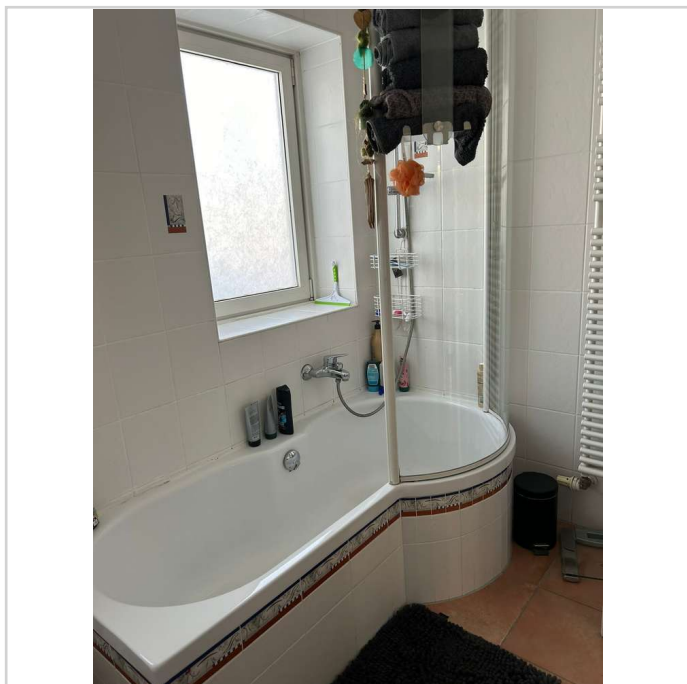
Schlafzimmer...



... ideal möblierbar



Kinderzimmer



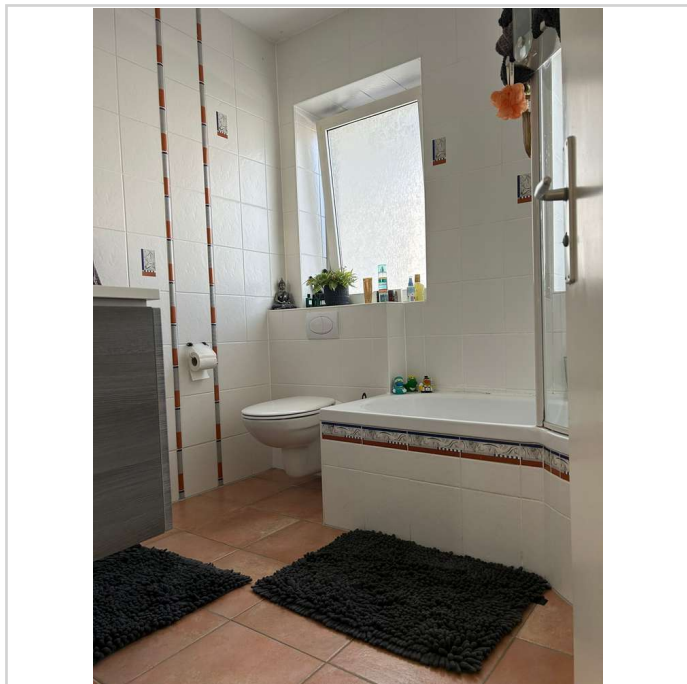
Wannenbad m. Handtuchwärmer...

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!

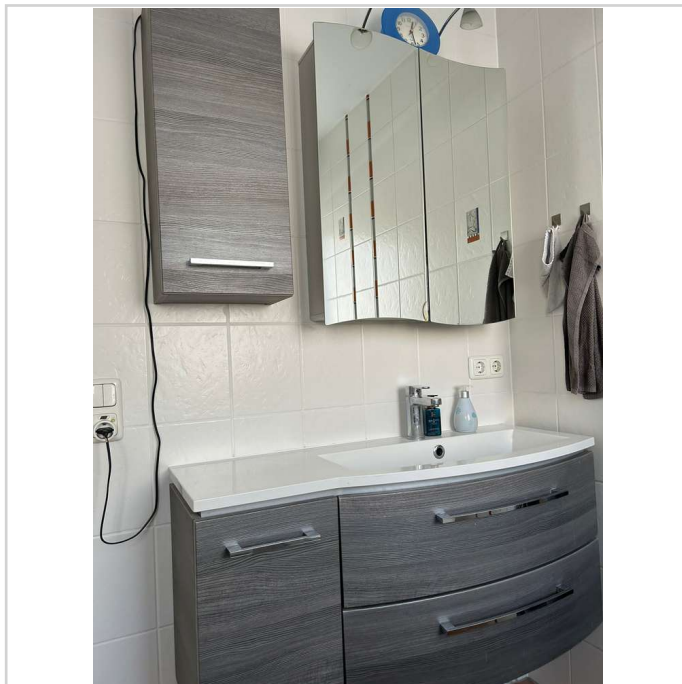


85774 Unterföhring

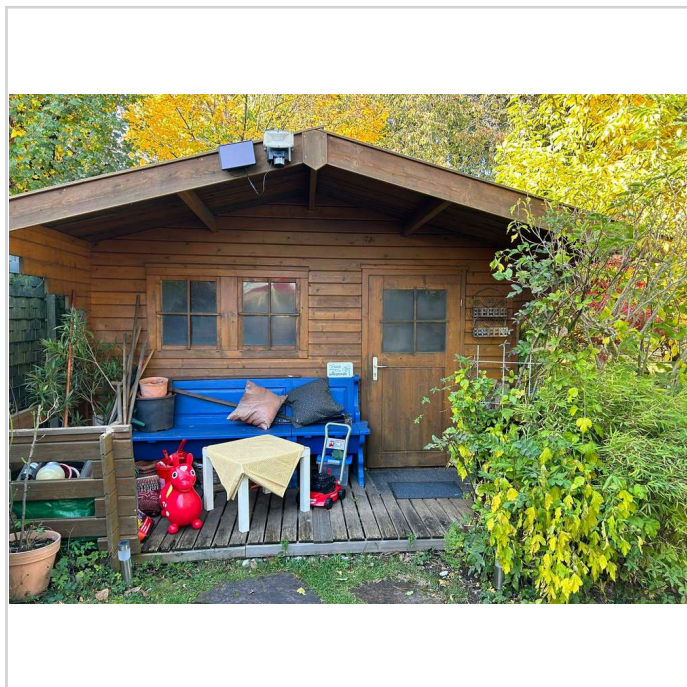
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.145,00 EUR



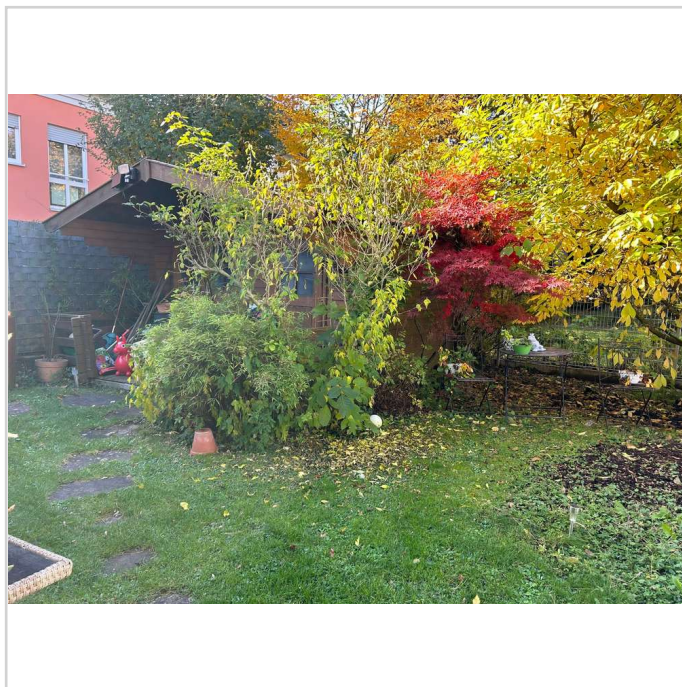
... Fenster und WC...



...Badspiegel-, + Unterschrank



Gartenhaus



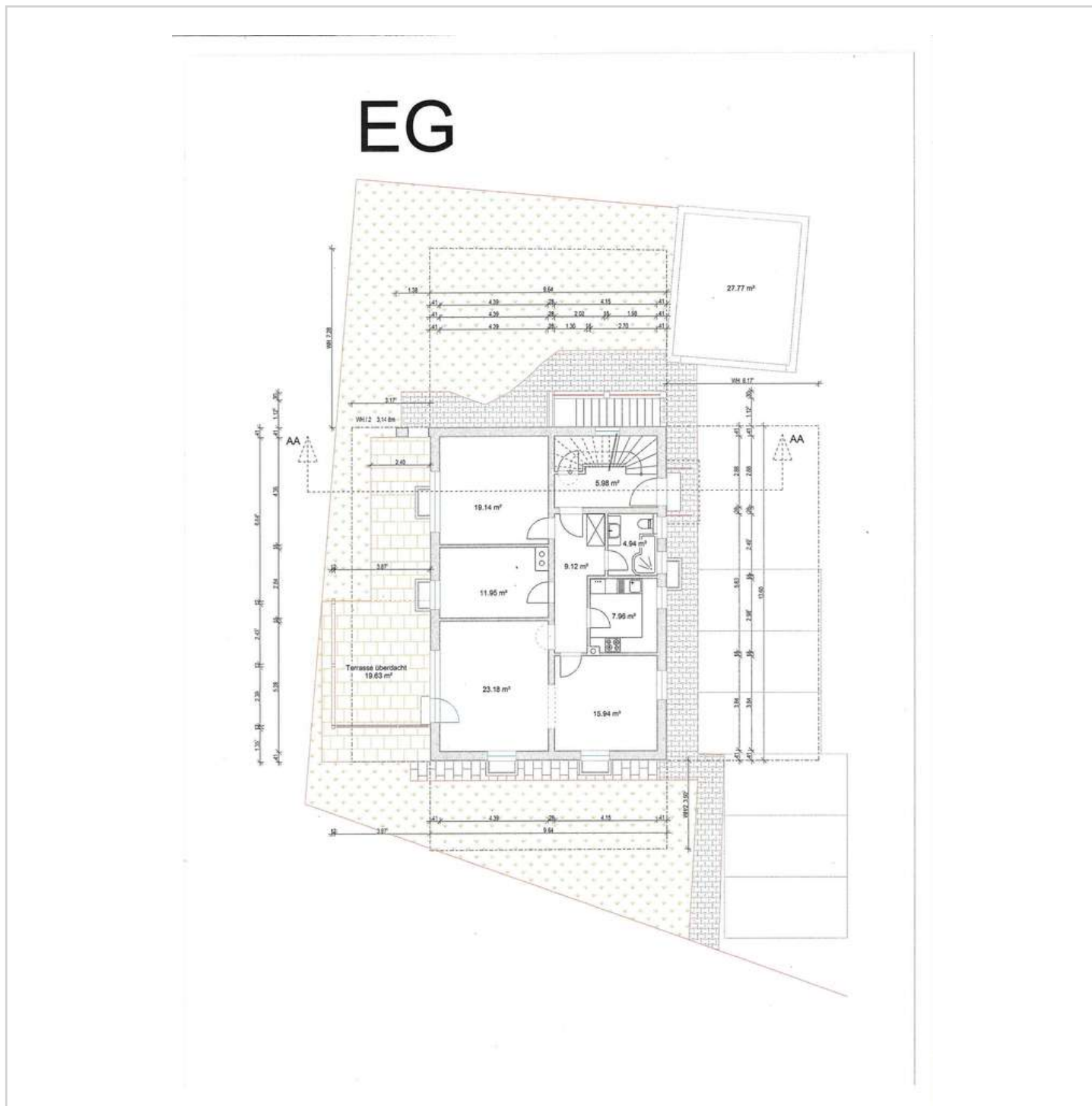
Eingewachsener Garten

# Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.145,00 EUR



Grundriss

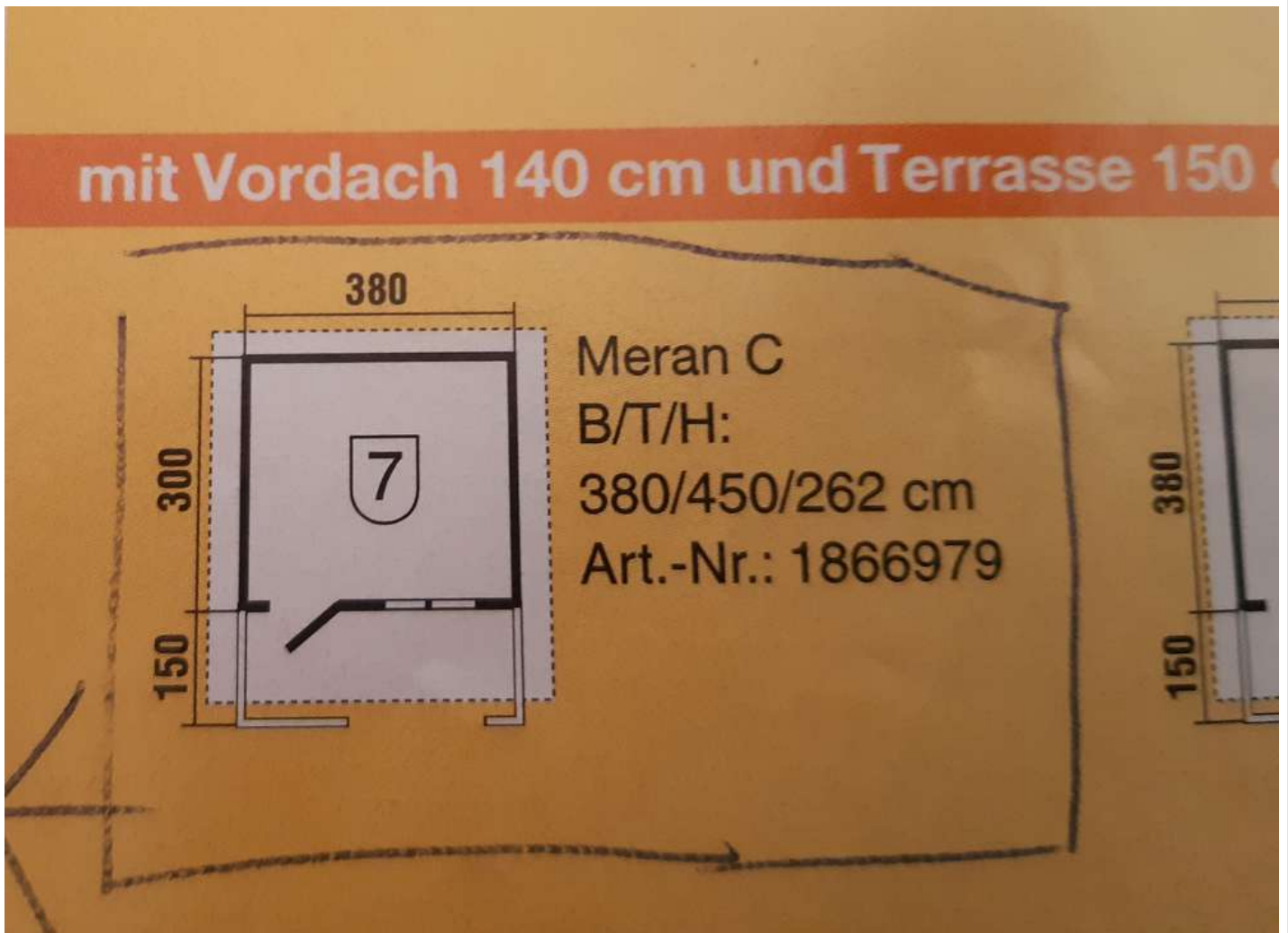


Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!



85774 Unterföhring

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 105,70 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.145,00 EUR



Grundriss Gartenhäuschen

Zum 1. Februar 2024: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großem Freisitz (ca. 20m<sup>2</sup>) direkt am Isarkanal !!!



85774 Unterföhring

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	105,70 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.795,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.145,00 EUR

