



82256 Fürstefeldbruck

5, 6 oder 7,0% Rendite? Freie 2-3 Zi. WHG m. versch. Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage v. FFB



329.000 €

Kaufpreis

75,94 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

2,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz

Tel.: 00491715394460

daniel.blanz@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,94 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	6,3 m ²
Kellerfläche	7 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	340 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.11.2028
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates WC
- Eigenes Kellerabteil
- Balkon in Südwestausrichtung
- Flexible Raumgestaltung
- Einbauküche (teils renovierungsbedürftig)
- Aufzug (hält auf der Etage)
- >2,50 Meter Deckenhöhe



Beschreibung

Heute umfasst die im ersten Stock liegende Wohnung einen äußerst großzügigen Eingangs- bzw. Essbereich - den 60/70-Jahren entsprechend.

Die Immobilie bietet jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell als großzügige Einheit gestaltet, besteht die attraktive Option, die Immobilie auch in eine 3-Zimmer-Wohnung zu gliedern – ideal für individuelle Wohnkonzepte, kleine Familien, oder auch als interessante Perspektive für Kapitalanleger (Beispiel WG-Konzept mit gemeinsamen Essbereich und separaten WC).

Ein schöner Südwestbalkon, der viele Sonnenstunden garantiert und zum Entspannen im Freien einlädt ist ebenfalls vorhanden. Hier lassen sich die Nachmittags- und Abendstunden in ruhiger Umgebung genießen – ein echtes Plus an Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus Flexibilität, Wohnkomfort sowie Entwicklungspotenzial und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 340,-€ pro Monat.

Davon entfallen auf:

- umlegbare Kosten: ca. 175,-€ pro Monat
- nicht umlegbare Kosten: ca. 74,-€ pro Monat
- für Rücklagen/Instandhaltung: ca. 91,-€ pro Monat

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Adalbert-Stifter-Ring in Fürstenfeldbruck, einer attraktiven Kreisstadt westlich von München. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Mikrolage

Der Adalbert-Stifter-Ring liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung mit wenig Durchgangsverkehr. Die aufgelockerte Bebauung und die Einbindung in weitläufige Grünflächen vermitteln ein ruhiges, naturnahes Wohngefühl. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Die Wohnanlage selbst stammt überwiegend aus den späten 1960er-Jahren und zeichnet sich durch solide Bauweise sowie gepflegte Gemeinschaftsflächen aus.

Infrastruktur & Nahversorgung

Fürstenfeldbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandel im nahen Umfeld

Ärzte, Apotheken und Banken in kurzer Distanz. Auch befinden sich vielfältige Gastronomieangebote im Stadtgebiet.

Die Kombination aus wohnnaher Versorgung und überschaubarer Stadtstruktur macht den Standort für alle Altersgruppen attraktiv.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

S-Bahn-Anschluss (Linie S4) mit direkter Verbindung nach München

Fahrzeit in die Münchner Innenstadt ca. 25 Minuten.

Gute Busanbindung innerhalb der Stadt sowie ins Umland.

Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen B2 und B471 sowie der Autobahnen A8, A96 und A99.

Somit eignet sich der Standort ebenfalls sehr gut für Pendler.



Bildung & Betreuung

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten. Auch Grundschulen (teilweise fußläufig erreichbar), weiterführende Schulen wie Gymnasien und Fachoberschulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Fürstenfeldbruck gilt insgesamt als familienfreundlicher Wohnort mit breitem Bildungsangebot.

Freizeit & Erholung

Die Lage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Es befinden sich zahlreiche Grünanlagen und Spazierwege im direkten Wohnumfeld. Der Fluss Amper mit seinen schönen Rad- und Wanderwegen lädt zu Außenaktivitäten ein. Die Wege ins beliebte Fünfseenland sind zudem kurz. Auch gibt es vielfältige Sport- und Freizeitangebote (Vereine, Fitness, Freibad). Das bekannte Veranstaltungs- und Kulturzentrum "Kloster Fürstenfeld" ist zudem ein regionaler Anziehungspunkt für Events und Ausstellungen.

Die Lage am Adalbert-Stifter-Ring vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung an München. Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Versorgung und hoher Lebensqualität macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr Ansprechpartner:

Daniel Blanz

c/o I'M LIVING Immobilien

Maximilianstraße 40

80539 München

Mobil: 0171/53 94 460

E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu



erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.





























