

82256 Fürstenfeldbruck

Familienfreundliches Wohnen, zentral in Fürstenfeldbruck

-

DHH mit viel Potenzial



Kaufpreis

625.000 €

Wohnfläche

131,8 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	36,59 m ²
Wohnfläche	131,8 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	168,39 m ²
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	217,5 m ²
vermietbare Fläche	131,8

Preise & Kosten

Kaufpreis	625.000 €
Außencou rtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Westen

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.10.2036
Endenergiebedarf	117.20
Primär-Energieträger	ELEKTR O

Objekt-Titel

Familienfreundliches Wohnen, zentral in Fürstenfeldbruck

-

DHH mit viel Potenzial

.....
Online-ID:
PYUKCSRT
.....

Objekt-Nr.:
8350-JW
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und zentralen Wohnlage von Fürstenfeldbruck. Die Große Kreisstadt westlich von München verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Für die tägliche Versorgung steht ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. Die Fürstenfeldbrucker Innenstadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Die Lage überzeugt zudem durch eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck bietet eine direkte Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A8 sind München und das westliche Umland mit dem PKW gut erreichbar.

Auch für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Amper mit ihren weitläufigen Grün- und Uferbereichen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Darüber hinaus bieten die zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete rund um Fürstenfeldbruck vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch die gelungene Verbindung aus einer guten Infrastruktur, einer verkehrsgünstigen Anbindung und einem hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Lebens sowie zu den weitläufigen Grün- und Naherholungsflächen macht den Standort zu einer attraktiven Wohnlage im Münchner Umland.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1991
- WEG-Teilung des Doppelhauses
- Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung
- Massivbauweise mit 30 cm Ziegelaußenwänden
- ausgebautes Dachgeschoss
- zwei Balkone
- Garten in Westausrichtung
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- zweites Badezimmer im Dachgeschoss
- Hobbyraum im Keller
- Strom-Zentralheizung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und dem Hobbyraum
- Außenstellplatz im Hof

Objektbeschreibung

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 131,8 m² befindet sich in einer zentralen und zugleich angenehm gewachsenen Wohnlage von Fürstenfeldbruck. Die Lage verbindet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einem vielseitigen Freizeit- und Erholungsangebot.

Sie betreten das Haus über einen offenen Eingangsbereich, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet und direkt mit dem Flur verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie sofort in alle weiteren Räume des Erdgeschosses. Sowohl die separate Küche als auch das Gäste-WC sind mit Fenstern ausgestattet, die die Räume mit viel Tageslicht versorgen und für eine angenehme, helle Atmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer verfügt über eine kleine, geschickt integrierte Nische, die sich ideal als Essbereich nutzen lässt. Dank der Westausrichtung wird der Raum mit viel natürlichem Licht durchflutet und schafft eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die angrenzende Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das Kinder- und das Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen Zugang zum großzügigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belichtung und gute Belüftung sorgt.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Haustechnikraum sowie einen angrenzenden Abstellraum, die ausreichend Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte und weitere Gegenstände des täglichen Bedarfs bieten. Der Hobbyraum ist mit Tageslichtfenstern ausgestattet und lässt sich vielseitig nutzen.

Abgerundet wird das Angebot mit einem Außenstellplatz im Innenhof.

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet viel Raum für persönliche Gestaltung und individuelle Wohnideen und freut sich auf neue Eigentümer mit kreativen Ideen!

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2036.
Endenergiebedarf beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen







GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de