



85774 Unterföhring

3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse, 400 m²
Gartenanteil und beheizten Hobby-Raum in Unterföhring!



598.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing

Axel Dallmann

Tel.: 004989235193122

a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Gartenfläche	400 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	598.000 €
Hausgeld	415 €
Kaufpreis / qm	5.980 €
Aussen-Courtage	2,38% incl.19%.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.09.2031
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	81.40



Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befueuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- modernisierte, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- modern eingerichtete Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Terrasse mit 20 m², zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt
- Gartenanteil 400 m² mit Sondernutzungsrecht
- Bad und separates WC mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- abschließbare Garage (extra 15.000,00€)
- kleine WEG mit 6 Eigentümern
- beheizter Mehrzweckraum, ca. 20 m² mit Tageslicht im Souterrain
- trockener, geräumiger Keller



Beschreibung

Wir bieten zum Verkauf eine familiengerechte, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im Außenbereich von Unterföhring an. Das Haus aus dem Jahr 1961 mit 6 Wohneinheiten ist komplett modernisiert. Es handelt sich um die ehemaligen Dienstwohnungen der Firma EON. Die jetzigen Eigentümer erwarben die Wohnung im Jahr 2011 und modernisierten alle Zimmer, den Küchenbereich inkl. Möbel und Elektrogeräte sowie das Bad plus WC. Vor dem Wohnzimmer gibt es eine große West-Terrasse mit ca. 20 m² inkl. Zugang zu einem 400 m² großen Garten, der durch eine Sondernutzungsvereinbarung ausschliesslich den Bewohner der EG-Wohnung zur Verfügung steht. Eine abgeschlossene Garage (extra 15.000,00€), ein zusätzlicher beheizter Mehrzweckraum im Souterrain sowie ein geräumiger Keller runden dieses Angebot ab. Die Immobilie ist seit 2018 vermietet, für gegenwärtig 1.350,00€ inkl. Garage p.m.. Bei einem Wunsch zur Eigennutzung müssen die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt werden. Aus Datenschutzgründen gibt es keine aktuellen Innenaufnahmen der Wohnung. Besichtigungen können immer für Freitags vereinbart werden.

Lage

Die Immobilie liegt im grünen Außenbereich von Unterföhring. Die Gemeinde befindet sich im oberbayerischen Landkreis München und liegt am nordöstlichen Stadtrand Münchens. Sie ist einer der wichtigsten Medienstandorte Deutschlands und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Dieser und zahlreiche Buslinien verbinden die Stadt mit München. Die Wohnung befindet sich in einer kleineren Wohnanlage unmittelbar an der Verbindung zwischen den Naherholungsgebieten zur Isar und dem Unterföhringer See bzw. Feringasee. Wer es ruhig mag, mit direktem Anschluss an die Natur, wird dieses Angebot schätzen.

Sonstige Angaben

Sehr geehrter Kunde,

gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung. Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen und sind zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern und Franchisegebern/-partnern.

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr.

Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig.

Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler:

Axel Dallmann
Selbstständiger Immobilienmakler (RE/MAX)
Franz-Joseph-Straße 40
80801 München
Telefon: 089 235193122
Telefax: 089 235193123
Mobil: 0160 96696696
mail: a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de
www.immobiliengforum-schwabing.de

Gewerbeamt: Landeshauptstadt München,



Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I,
Ruppertstr. 19, 80466 München
USt-IdNr. DE271575241

















