Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013227

85774 UNTERFÖHRING

Stilvoller Wohntraum: Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Wohnlage – kurzfristig bezugsfrei!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 90,04 m²	2022	3	795.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**795.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.829,41 €**
Hausgeld	**365 €**
Wohnfläche	**ca. 90,04 m²**
Zimmer	**3**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 19,09 m²**
Verfügbar ab	**kurzfristig verfügbar**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**2022**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Netzwerkverkabelung	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**2**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**13.03.2029**
Ausstellungsdatum	**14.03.2019**
Endenergiebedarf	**38,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Baujahr	**2019**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Etagen	**2**	Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Badezimmer	**2**	Befeuerungsart	**Fernwärme**
Separate WCs	**1**	Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Loggien	**1**	Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Küche

Objektbeschreibung

Die neuwertige 3-Zimmer-Wohnung, im ruhigen Hinterhaus gelegen, befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 90 m² Wohnfläche. Sorgenfreier Erwerb: Größere Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich; das Objekt befindet sich zudem noch innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungsfrist des Bauträgers, wodurch größeren Sanierungsmaßnahmen vorgebeugt wird.

Die Wohnung bietet neben stufenlosen Zugängen, modernsten Wohnkomfort sowie verhältnismäßig niedrige mtl. Unterhaltskosten in einem absolut gefragten Wohnumfeld. Insgesamt stehen ein Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein großzügiges Badezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Alle Zimmer sind zur ruhigen Spielstraße hin ausgerichtet und bieten einen direkten Zugang auf die sonnige Loggia in begehrter Südwest-Ausrichtung.

Hochwertige Einbauten sowie Materialien feinster Güte wie eine erstklassige Einbauküche (Anschaffungskosten ca. 23.000,- EUR), Echtholzparkettböden oder das komplett ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne lassen keine Wünsche offen und unterstreichen den luxuriösen Charakter dieser Wohnung. Ebenfalls nützlich ist das separate Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Abstellplatz, welcher wahlweise durch eine Dusche ersetzt werden könnte. Die Wohnung wurde stets durch die Eigentümer selbst genutzt und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil, sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage (Hebeparker oben und unten; einer davon mit Wallboxvorbereitung). Das monatliche Hausgeld liegt derzeit bei 305,- EUR für die Wohnung sowie jeweils 30,- EUR pro Stellplatz.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und eignet sich ideal zur Eigennutzung.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Der Gesamtkaufpreis beläuft sich mit 840.000,- EUR für die Wohnung sowie jeweils 20.000,- EUR für die Tiefgaragenstellplätze auf insgesamt 880.000,- EUR.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in einem ruhigen Hinterhaus, das von der Straße zurückgesetzt ist und zur Spielstraße ausgerichtet liegt, in einer gefragten Wohnlage der Gemeinde Unterföhring. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus (ca. fünf Minuten zur S-Bahn). Die S-Bahn-Station Unterföhring ist auch zu Fuß nur ca. zwölf Minuten entfernt.

Unterföhring zeichnet sich vor Allem als sichere, äußerst familienfreundliche Wohnlage aus: Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, sind genauso wie Spielplätze in wenigen Gehminuten zu erreichen. Eine Kinder- und Jugendfarm sowie eine Jugendfreizeitstätte sind ebenfalls vorhanden. Besonders hervorzuheben ist der frisch eingeweihte Schulcampus, mit Gymnasium, Grundschule und Hort.

Die Gemeinde Unterföhring liegt als direkter Nachbar der Landeshauptstadt München im Norden des Landkreises und zählt derzeit etwa 11.700 Einwohner. Dank zahlreicher Großunternehmen gehört die Gemeinde zu den steuerstärksten und wohlhabendsten Kommunen Deutschlands. Die Einnahmen ermöglichen es der Gemeinde, hohe Beträge in die lokale Infrastruktur, exzellente Kinderbetreuungsangebote und das Bürgerhaus zu investieren.

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die sehr gut ausgebaute Kreisstraße ist die nahegelegene Autobahn A99 in wenigen Minuten und der Flughafen München mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Zudem bietet Unterföhring einen hohen Wohnwert und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie beispielsweise den Feringasee oder den Poschinger Weiher. Die Isarauen und der Englische Garten sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Biergärten sorgen für Leib und Seele. Einkäufe können unkompliziert im Ort zu Fuß oder Fahrrad erledigt werden.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Loggia



Wohnzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Badezimmer



KI-generiert: Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Kinderzimmer



Badezimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Kinderzimmer



Flur

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Gäste-WC

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Videogegensprechanlage

— Fahrradraum/ -keller

— Im ruhigen Hinterhaus gelegen, ausgerichtet zur Spielstraße

— Laufende Bauträgergewährleistung bis 2027

— Fernwärme (GEOVOL Unterföhring)

— Exklusive Einbauküche mit Markengeräten (Anschaffungskosten ca. 23.000 EUR)

— Zwei Tiefgaragenstellplätze (Hebeparker oben/unten) mit Wallboxvorbereitung

— Stufenlos erreichbar

— Dreifachverglaste Kunststofffenster, Doppelflügeltüren zur Loggia

— Videosprechanlage

— Außenrollläden elektrisch an allen Fenstern

— Multimedia-Vernetzung

— Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraum-Thermostaten

— Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online