

Unterföhring

# Seltene Gelegenheit: großzügiges Haus mit vielen Möglichkeiten in zentraler Lage

Objektnummer: 24118046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 402 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24118046      |
| Wohnfläche   | ca. 174 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 8             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1965          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.449.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 376.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



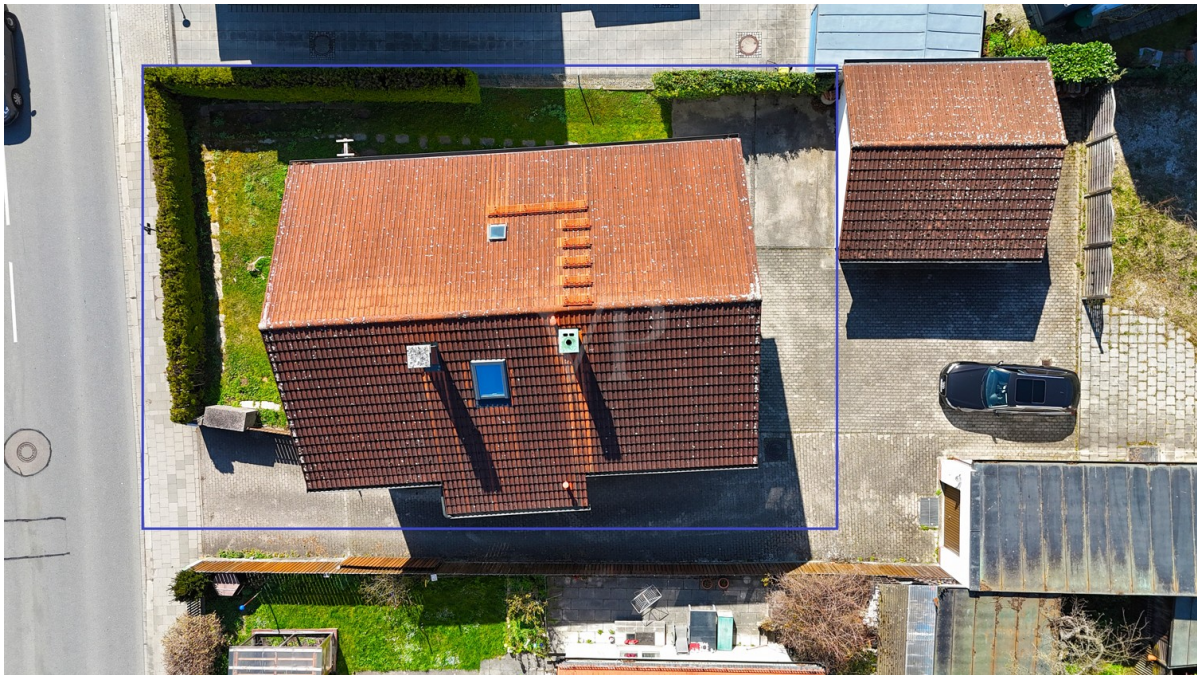
Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie

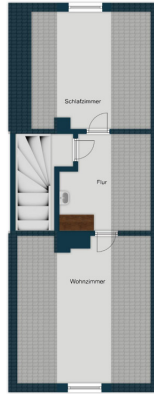


Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Grundrisse



VP



VP



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Unterföhring, das vielseitige Möglichkeiten bietet. Die Immobilie, die im Jahr 1965 errichtet wurde, steht auf einem Grundstück von etwa 402 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer ermöglicht eine Nutzung als Einfamilienhaus oder auch als Mehrgenerationenhaus. Nicht eingerechnet sind dabei 2 zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss und die Möglichkeit, hier ein drittes Bad zu errichten. Alternativ bietet das Objekt auch Potenzial für den Umbau in 2 bis 3 separate Wohneinheiten, was es insbesondere für Kapitalanleger und Investoren interessant macht. Die Räumlichkeiten sind renovierungsbedürftig, was die Chance bietet, die eigenen Vorstellungen für die Neugestaltung und die zukünftige Nutzung umzusetzen. Im Jahr 1990 erfolgte eine umfassende Modernisierung des Dachs sowie der Fenster, um den energetischen Standard zu verbessern. Zudem wurde 2024 der Brenner der vorhandenen Ölheizung erneuert. Das Haus besticht durch seine überaus zentrale Lage in Unterföhring. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und Schulen, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der S-Bahnhof in Unterföhring befindet sich ebenfalls nur etwa 800 Meter entfernt. Diese Vorzüge der Infrastruktur machen das Objekt besonders attraktiv für Familien sowie für Pendler, die eine rasche Anbindung an München und umliegende Orte benötigen. Zum Haus gehören zwei Außenstellplätze, die mit einem Carport überdacht werden können. Alternative wäre auch der Bau einer Doppelgarage möglich. Highlights der Immobilie sind außerdem der vorhandene Garten sowie die Terrasse und der Balkon im Obergeschoss, die bei schönem zum Verweilen im Freien einladen und der ganzen Familie Freizeitaktivitäten ermöglichen. Die Isarauen erreicht man zu Fuß in gut 5 Minuten. Die Lage in Unterföhring gepaart mit den Umbaumöglichkeiten machen diese Immobilie für unterschiedliche Käuferschichten attraktiv. Wer ein geräumiges Haus mit Potenzial und viel Entwicklungsspielraum sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und machen Sie sich ein eigenes Bild von diesem Objekt.

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Alles zum Standort

Unterföhring ist eine wohlhabende und moderne Gemeinde. Hier vereinen sich Stadtnähe und ländliches Leben an den Isarauen mit vielen Freizeitaktivitäten. Es gibt eine Vielzahl an Krippen, Kindergärten, eine Grundschule mit Hort- und Mittagsbetreuung, eine Musikschule sowie die Jugendfreizeitstätte FEZI und ein Gymnasium. Die Kinderbetreuung ist vorbildlich und derzeit für Unterföhringer Familien kostenfrei. Die Grundversorgung und medizinische Versorgung wie z.B. Bäcker, Metzgerei, Apotheke, Optiker, Hausarzt, Zahnarzt, Physio und Fiseur sind fußläufig erreichbar. Zur Naherholung laden ein: Der Feringasee, der Tennisplatz, das Fitnesszentrum vom Sportscheck, die neue Bowlinganlage und sonstige Anlagen. Außerdem: Der Poschinger Weiher, der gut zu erreichen ist, wie auch das Isarufer. Fahrrad-Distanz ca. 4-7 Minuten. Mit dem Rad können Sie die Isarauen befahren und sind in wenigen Minuten im Englischen Garten sowie im Biergarten Aumeister. Das Haus liegt verkehrsgünstig; Sie erreichen mit dem Auto in Kürze den Föhringer Ring und die BABs A9, A8 und A99. Mit dem Bus Linie 231 geht es zur Studentenstadt (Anschluss U6) oder Arabellapark (Anschluss U4) sowie nach Ismaning. Ca. 800 m vom Haus entfernt befindet sich die S-Bahn-Station der S8 Richtung Flughafen (17 Minuten) und München Innenstadt (15-17 Minuten) und Buslinien Richtung Erding und Garching. Geschäfte für den täglichen Einkauf befinden sich im nahen Zentrum von Unterföhring sowie im Gewerbegebiet Feringastr. (Edeka, Aldi, Lidl, MediaMarkt, DM, Hagebau, Wöhl und Sport Scheck) ca. 2,3 km entfernt.

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 376.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118046 - 85774 Unterföhring

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)