

Unterföhring

Stilvoll möblierte 2 Zimmerwohnung mit Garten und Terrasse

????????? ??????????: 25118049



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.650 EUR • ??????????: ca. 67,55 m² • ?????????: 2

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ??? ??????

???????? ?????????	25118049
???????????	ca. 67,55 m ²
?????????	2
???????????	1
???????????	1
???????????	1990

????? ??????????	1.650 EUR
???????????	350 EUR
?????????	
???????????	???????
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	??????? ????????????? ?????????????	159.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.03.2034	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



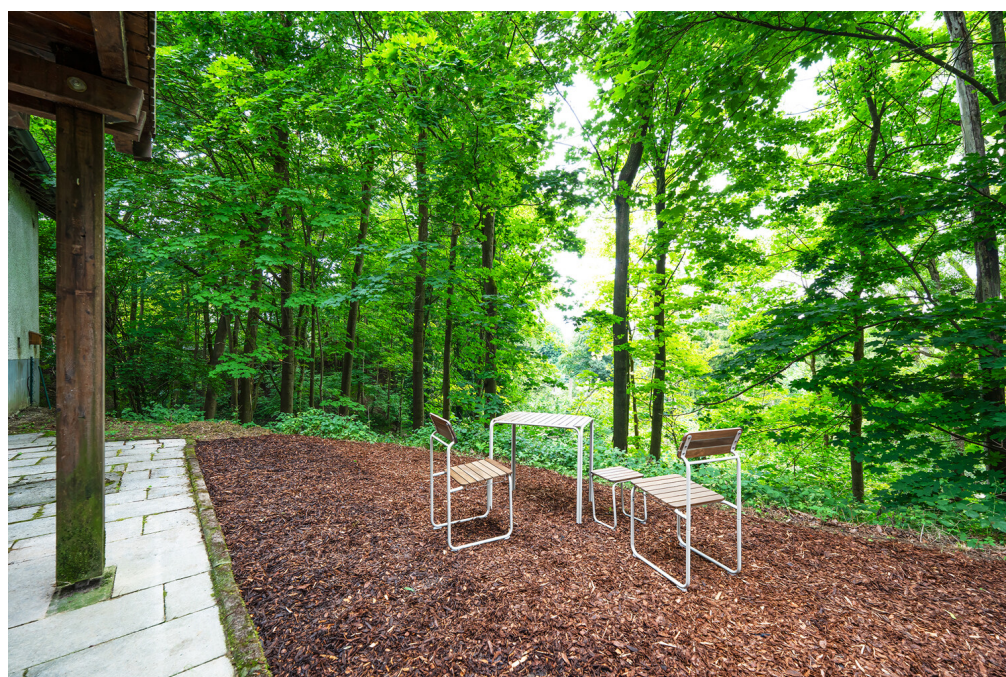
??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



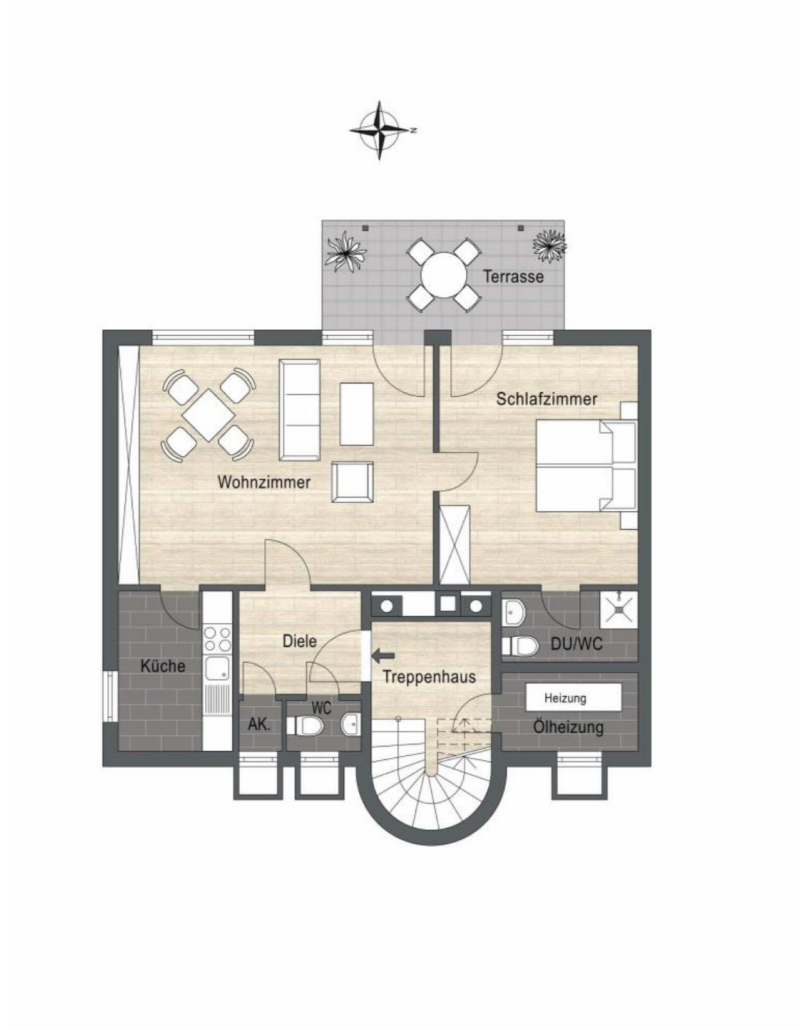
??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

?? ????????



???????? ?????: 25118049 - 85774 Unterföhring

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

??? ?????? ???????????

Willkommen zu dieser gepflegten Etagenwohnung, die Ihnen auf ca. 67,55 m² Wohnfläche modernes Wohnen in angenehmer Atmosphäre bietet. Das im Jahr 1990 fertiggestellte 3-Parteien-Mehrfamilienhaus präsentiert sich in sehr gutem Allgemeinzustand und überzeugt nicht nur durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.10.2025 und eignet sich daher ideal für Singles, Paare oder Berufspendler – auf Wunsch auch optional möbliert.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst zwei Zimmer, die sich durch eine klare Struktur und ideale Lichtverhältnisse auszeichnen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und bildet das Herzstück der Immobilie. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zusammen mit dem Garten Ihnen ein exklusives Sondernutzungsrecht gewährt. Der Garten ist ein echtes Highlight für alle, die Wert auf private Außenbereiche legen – hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder den Feierabend genießen.

Das Schlafzimmer ist zur ruhigen Hausseite gelegen und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Neben einem modernen Badezimmer mit zeitloser Ausstattung steht Ihnen eine komplett ausgestattete Küche zur Verfügung. Hier finden Sie alle notwendigen Anschlüsse sowie genügend Stauraum.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung bewegt sich auf gehobenem Niveau. Die Kombination aus Zentralheizung und angenehm temperierter Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein behagliches Wohnklima. Ein separater Kellerraum, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche und ein Duplexstellplatz erweitern das Angebot.

Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Erholungsangeboten. So bietet sich die Wohnung für unterschiedliche Lebensmodelle an – Singles oder Paare finden hier ein komfortables Zuhause mit hohem Wohnwert.

Hervorzuheben ist die Flexibilität hinsichtlich der Möblierung: Die Wohnung kann nach Absprache auch möbliert vermietet werden, was insbesondere Berufspendler oder Unternehmen entgegenkommt. Darüber hinaus profitieren zukünftige Mieter vom großzügigen Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten, das exklusiven Mehrwert schafft.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bitten wir eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgendem Inhalt vorzubereiten.

- * Mieterselbstauskunft
- * Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate
- * Bestätigung Arbeitgeber über ungekündigtes Arbeitsverhältnis
- * Schufa Auskunft

Bei Vertragsabschluss:

- * Personalausweis
- * Bestätigung Vorvermieter, keine Mietrückstände
- * Nachweis Police Haftpflichtversicherung

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Die Maklercourtage wird gemäß der aktuellen gesetzlichen Regelung vom Vermieter getragen.

??????? ????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

???????????????? ???? ?????????

Voll möblierte Anmietung möglich:

- * Zweisitzer Sofa
- * Sessel
- * Sofatisch
- * Esstisch
- * 4 Stühle
- * Beistelltisch
- * Kommode
- * Teppich
- * Doppelbett inkl. Matrazen
- * zwei Nachtkästchen
- * 4-türiger Kleiderschrank
- * Schreibtisch
- * Schreibtischstuhl
- * Einbauküche
- * Backofen, Ceranfeld, Geschirrspülmaschine
- * Vitrine
- * Gartentisch
- * Zwei Gartenstühle
- * Badezimmer mit Dusche & Handtuchtrockner
- * separates Gäste-WC
- * Duplex Stellplatz
- * Terrasse mit Gartenbereich

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Unterföhring, einer der gefragtesten Gemeinden im Münchner Norden. Die Münchner Straße ist eine der Hauptachsen des Ortes und gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A9 und A99 sowie den Mittleren Ring ist die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – Busverbindungen und die S-Bahn sorgen für eine schnelle Anbindung an München und die umliegenden Stadtteile.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte und Supermärkte wie EDEKA und weitere Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe gesichert. Darüber hinaus bietet Unterföhring eine Vielzahl an Fachgeschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern, die den täglichen Bedarf abdecken und für eine hohe Lebensqualität sorgen.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen sowie das moderne Gymnasium Unterföhring befinden sich im Ort. Ganztagsbetreuungen, Horte und ein breites Vereinsleben runden das Angebot ab.

Die Wohn- und Lebensqualität in Unterföhring ist insgesamt sehr hoch. Der Ort vereint eine gewachsene Struktur mit attraktiven Neubauprojekten und bietet durch seine Grünflächen und die Nähe zu Naherholungsgebieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist Unterföhring bekannt als dynamischer Wirtschaftsstandort, insbesondere durch die Medien- und IT-Branche, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 159.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25118049 - 85774 Unterföhring

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com