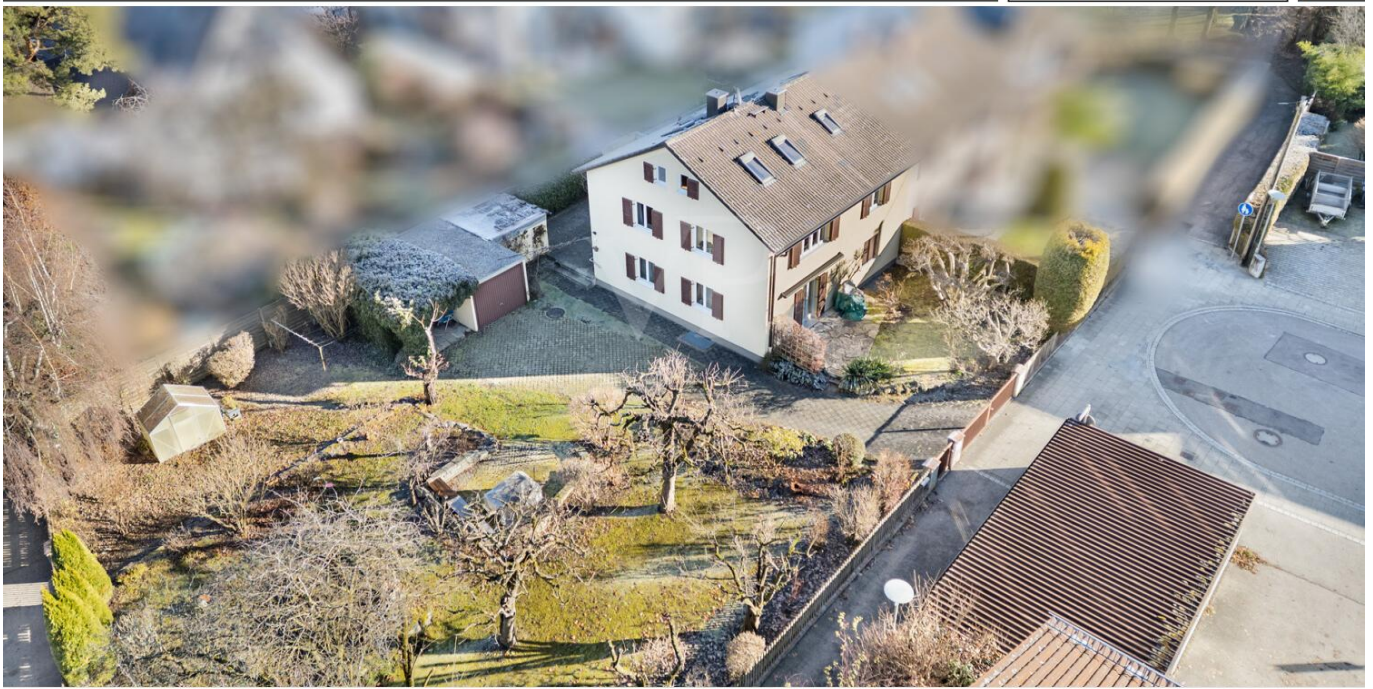


**Unterföhring**

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und vielen Möglichkeiten

**Objektnummer: 25118055\_DH**



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

**KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 775 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring**

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

Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick

Objektnummer	25118055_DH	Kaufpreis	1.595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	234.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



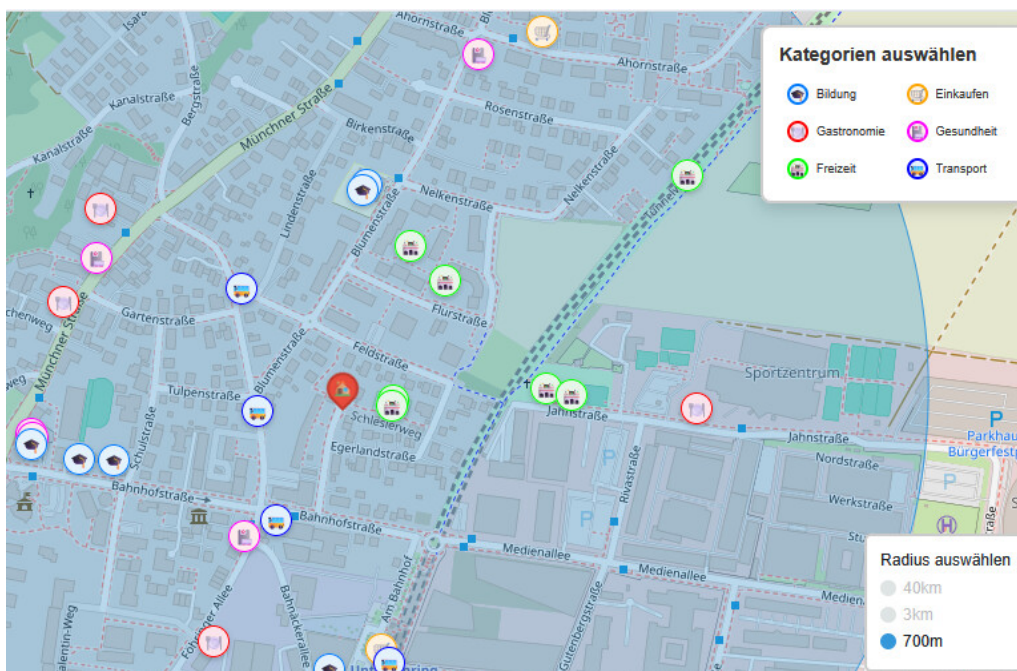
Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



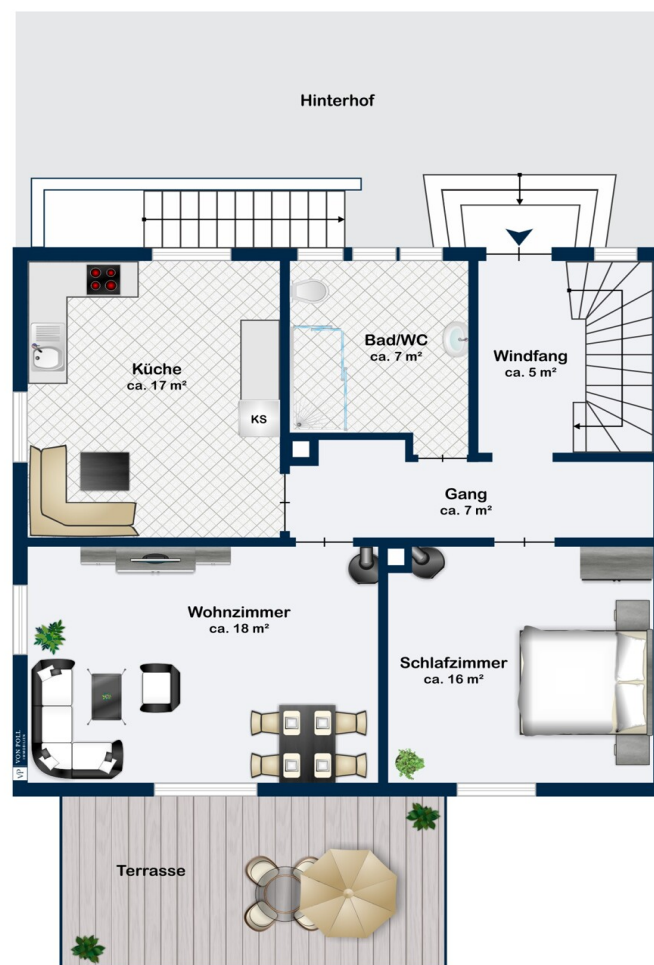
Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

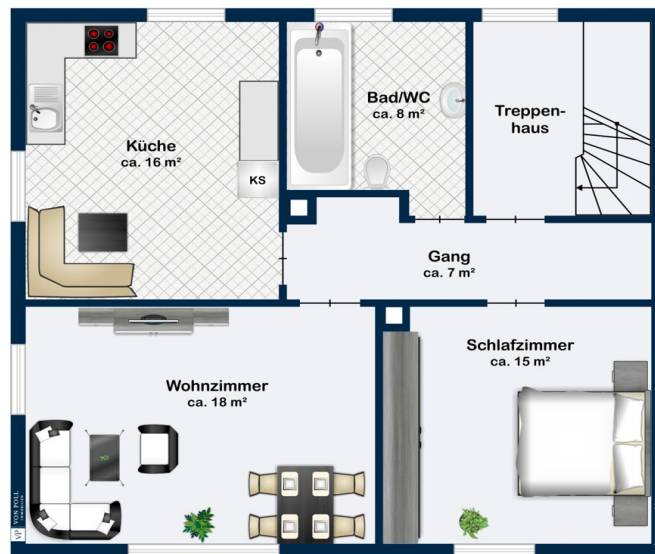
## Die Immobilie



Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring

## Grundrisse





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: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954, die sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 775 m<sup>2</sup> Fläche präsentiert. Mit einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern, verteilt auf drei in sich geschlossene Wohneinheiten, bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten für Familien oder auch als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus vereint individuellen Charme mit einem zweckmäßigen Grundriss. Jede der drei Wohneinheiten ist separat zugänglich und erlaubt dadurch ein flexibles Nutzungskonzept – sei es für verschiedene Generationen unter einem Dach, Arbeiten und Wohnen zu kombinieren oder einzelne Bereiche zu vermieten. Die aktuelle Ausstattung ist funktional und einfach gehalten und lässt Raum für persönliche Gestaltungsideen.

In der vorhandenen Einzelgarage und auf den Außenstellplätzen können auch mehrere Fahrzeuge problemlos untergebracht werden. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das neben dem liebevoll angelegten Garten selbstverständlich auch Möglichkeiten für einen Anbau oder sogar einen zusätzlichen Neubau bietet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand und wurde regelmäßig in Stand gehalten. So wurde das Dach im Rahmen einer umfassenden Modernisierung 1995 saniert, ebenso die Kellerböden und die Wohnung im Obergeschoss. Nach 2000 wurden die Dachfenster erneuert, die Badezimmer im Erdgeschoss und im Obergeschoss renoviert und 2005 wurde ein neuer Heizkessel eingebaut.

Die Lage des Hauses ist ruhig, trotzdem sehr gut angebunden und erfüllt dadurch

unterschiedlichste Bedürfnisse. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar, die nächste Busverbindung oder der S-Bahnhof (S8) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte bietet ein gemütliches Zuhause mit viel Gestaltungspotenzial und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die einzigartige Kombination aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten, großzügigem Grundstück mit Ausbaumöglichkeiten und bewährter Bausubstanz spricht besonders Liebhaber individueller Immobilien an, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld und Flexibilität legen.

Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder sogar ein vollständiger Neubau wäre grundsätzlich denkbar. Der Bebauungsplan wird in diesem Gebiet aufgehoben, sodass eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB zulässig ist. In diesem Zusammenhang sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,268 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,535 mindestens realisierbar.

Alle Angaben vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Angebots zu überzeugen.

**Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring**

## Alles zum Standort

Unterföhring präsentiert sich als eine der begehrtesten Vorstadtgemeinden im Münchner Nordosten, die durch ihr dynamisches Wachstum und ihre wohlhabende Bevölkerung besticht. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die insbesondere Pendlern zugutekommt, und einer stabilen demografischen Entwicklung, die von einem hohen Anteil an Familien und Berufstätigen geprägt ist. Die Nähe zur Landeshauptstadt München sowie die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die S-Bahn, schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zugleich urbanes Leben. Die medizinische Versorgung auf hohem Niveau rundet das Bild einer lebenswerten und zukunftsicheren Wohnadresse ab.

Der Ortsteil Unterföhring selbst zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und seine exklusive Wohnqualität aus. Hier verbinden sich die Vorteile einer ruhigen Vorstadt mit der Nähe zu wirtschaftlichen Zentren und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die gewachsene Gemeinschaft und die sichere Umgebung schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Infrastruktur ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt und bietet eine ausgewogene Balance zwischen beruflicher Mobilität und erholsamen Rückzugsräumen.

Für Familien besonders attraktiv sind die zahlreichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie der Kindergarten Blumenstraße und die Grundschule Unterföhring liegen nur etwa drei bis fünf Minuten zu Fuß entfernt und sind bequem über nahegelegene Busstationen wie „Unterföhring, Tulpenstraße“ in zwei Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die Volkshochschule, die vielfältige Lernmöglichkeiten für alle Altersgruppen bietet. Die medizinische Versorgung ist

mit Apotheken wie der Feringa Apotheke und mehreren Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Die fußläufig erreichbaren Parks und Spielplätze, darunter der Tunnelweg in nur sieben Minuten zu Fuß, laden zu entspannenden Stunden im Grünen und aktiver Freizeitgestaltung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Restaurants und Cafés wie „Hasu“ und das „Jugendcafé cafezinho“, die in fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum geselligen Beisammensein einladen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit der S-Bahn-Station Unterföhring, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren nahegelegenen Bushaltestellen garantiert eine schnelle und stressfreie Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. So vereint dieser Standort die Vorzüge eines familienorientierten Lebensraums mit der Nähe zu urbanen Zentren und einer umfassenden Infrastruktur.

Unterföhring bietet Familien somit ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet und so den Grundstein für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft legt. Hier findet jede Familie ein Zuhause, das Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensqualität auf höchstem Niveau schafft.

**Objektnummer: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25118055\_DH - 85774 Unterföhring**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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