

Exposé

Wohnung in Fürstenfeldbruck

**Helle gemütliche 3-Zi. Wohnung mit Süd Loggia-ruhige
Top-Lage FFB, Nähe S-Bahn Buchenau von privat**



Objekt-Nr. OM-313082

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	73,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Eigentumswohnung in ruhiger kleiner Wohnanlage provisionsfrei zu verkaufen.

(Zur Eigennutzung oder Kapitalanlage)

Die gemütliche 3-Zimmer Wohnung (ca. 73m²) mit Süd-Loggia in ruhiger Top Lage ist teilmöbliert und sehr gepflegt.

Diese helle, gut geschnittene Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung ist ideal für Singles, Paare oder die kleine Familie. Der großzügige Balkon ist sonnig und windgeschützt und somit ganzjährig bis Sonnenuntergang nutzbar.

Die Wohnung befindet sich im vorderen Teil eines kleinen Wohnblocks und bietet ein paar zusätzliche Extras.

Ein Highlight ist die voll ausgestattete Einbauküche mit ausreichend Platz inklusive eines Tisches und einer Bank, wodurch sowohl für Paare eine gemütliche Atmosphäre geboten ist als auch mit Kind innerhalb der Küche ein praktischer Ort zum Backen/Essen/Malen etc. entstanden ist. Diese Küche lädt zum Verweilen beim Kochen ein.

Die Lage des Wohnzimmers bedingt eine angenehme Beleuchtung und Balkongenuss bis zum Sonnenuntergang im Westen ohne dass das Wohnzimmer sich an heißen Sommertagen direkt aufheizt. Im Winter scheint die Sonne direkt ins Wohnzimmer und sorgt für Wohlfühllicht und Wärme.

Die Wohnanlage liegt sehr ruhig (sowohl wochentags als auch am Wochenende). Auch rundum befinden sich nur kleine Wohnanlagen oder Reihenhäuser mit gepflegten Gärten. Dies ermöglicht nicht nur Privatsphäre, sondern auch einen weiten Blick in alle Richtungen.

ruhige Top-Lage im grünen Westen der Metropolregion München;

gutes Freizeitangebot und beste Infrastruktur in direkter Umgebung

Anschauen – Kaufen – Einziehen – smart und ruhig wohnen

Erste eigene Wohnung zum Verlieben:

Zusammengefasst vereint diese freundliche, helle Wohnung Wohnkomfort mit Naturnähe und bietet alles, was man sich für ein komfortables Wohnen wünschen kann.

Energie und Zustand:

Baujahr 1967, Ziegelbau massiv

Wärmeisolierung Flachdach 2010

Sanierung Südseite und Balkonerneuerung mit Ausbau 2015

Alle Fenster Neu (2015); Badfenster (2004)

2018 Renovierung Außenfassade (West)

Bad renoviert (Kalt und Warmwasserzähler) (Abendlicht Westseite)

Sanierte Heizzentrale für gesamte Wohnanlage; 2024 NEU;

(von Rücklagen bereits bezahlt)

Energieträger: Gas

Energieeffizienz: Klasse B (<75)

Ausstattung

Helle, gemütliche Wohnung mit großzügiger Loggia

(Platz für Sonnenschirm, Liege und Wäscheständer oder Abendessen mit 4 Personen; erholsamer ruhiger Freiluftplatz.)

Hochwertige Einbauküche mit Essecke (3-4 Personen) und vollintegrierter Spül- und Waschmaschine:

Ein Highlight ist die voll ausgestattete Einbauküche mit ausreichend Platz inklusive eines Tisches und einer Bank, wodurch sowohl für Paare eine gemütliche Atmosphäre geboten ist als auch mit Kind innerhalb der Küche ein praktischer Ort zum Backen/Essen/Malen etc. entstanden ist. Diese Küche lädt zum Verweilen beim Kochen ein.

Eingangsbereich mit zwei maßgefertigten Einbauschränken:

Die zwei vom Schreiner maßgefertigten Einbauschränke im Gang haben ein hohes Fassungsvermögen (ein Schrank für Jacken und/oder Kleider (3 Türen) und ein großzügiger übersichtlicher Schuhschrank)

möbliertes Bad mit Fenster und Badewanne,

praktische Abstellkammer in der Wohnung,

Kellerabteil, (im Keller keine Grundwasserprobleme bei Starkregen)

Die Südausrichtung des Wohnzimmers garantiert ganzjährig eine angenehme Beleuchtung. Im Winter profitieren Sie von direkter, warmer und gemütlicher Sonneneinstrahlung, während die Sonne im Sommer nicht direkt in den Raum scheint, der so angenehm kühl bleibt. Abends nach Feierabend durchflutet das wohlige Abendlicht das gemütliche großzügige Wohnzimmer.

Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne

Keine Dachschrägen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Neben den üblichen Erwerbsnebenkosten fallen keine Maklergebühren an.

Lebensqualität für alle (Privatsphäre durch große Abstände zwischen den Häusern)

Oberstes Stockwerk, 3-Stock ohne kostenintensiven Aufzug,

Anzahl Wohnungen 8, Altersmix von jung bis alt

Kinderzimmer Heizkörper 2007

durchgängig Laminat- und Fliesenböden (kein Teppich)(Laminat Abriebklasse 5 mit Trittschalldämmung)

Bad – großzügiger Handtuchwärmer

Massive neue Wohnungseingangstür (Klimaklasse 3, 42mm stark, hervorragende Schalldämmung)

Kellerabteil mit Licht, extra Fahrradkeller, Trockenraum

Die Lage des Wohnzimmers bedingt eine angenehme Beleuchtung und Balkongenuß bis zum Sonnenuntergang im Westen ohne dass das Wohnzimmer sich an heißen Sommertagen direkt aufheizt. Im Winter scheint die Sonne direkt ins Wohnzimmer und sorgt für Wohlfühllicht und Wärme.

Erste eigene Wohnung zum Verlieben

Der Eigentümer hat die Wohnung 10 Jahre selbst bewohnt und vier Jahre an denselben Mieter vermietet. Beide Familien haben sich in den vergangenen 14 Jahren hier sehr wohl

gefühl. Zusammengefasst vereint diese freundliche, helle Wohnung Wohnkomfort mit Naturnähe und bietet alles, was man sich für ein komfortables Wohnen wünschen kann.

Der Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden.

Lage

ruhige Top-Lage im grünen Westen der Metropolregion München;

gutes Freizeitangebot und beste Infrastruktur in direkter Umgebung

Beste Infrastruktur (im Umkreis von 800m):

Apotheken, Aldi, Lidl, Amper-Einkaufszentrum AEZ, Elektrofachmarkt, diverse Banken, Tui-Reisecenter, Scala-Kinocenter, drei Ärztezentren in kurzer fußläufiger Entfernung (diverse Allgemeinärzte und Fachärzte), diverse Fitnessstudios, Cafes, Eisdielen, Gastronomie, Kindergärten, Krippen, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, Sportanlagen, Öffentliche Verkehrsmittel, kleiner Wertstoffhof, (alles o.g. fußläufig zu erreichen)

Der Freizeitwert und das Kulturangebot sind überdurchschnittlich hoch:

Gefragte und begehrte Wohngegend auf Grund der herrlichen Natur und der Nähe zum Wörthsee, Ammersee oder den Amperauen.

Vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung: (z.B. die Amper mit Grüngürtel, Hallenbad/ Freibad/Sauna (Amperoase, Rothschaiger Forst, Eisstadion, Pucher Meer, Wanderwege, Radwege, als besonders idyllisch zu erwähnen: 5-Seen Land für Feierabend- und Wochenendausflüge)

Kultur: Kloster Fürstenfeld, Veranstaltungsforum Fürstenfeld (zahlreiche Konzerte, Messen und Veranstaltungen), Bibliothek Aumühle, jährlich stattfindendes Weinfest, Altstadtfest, Autoshow, etc.

Verkehr:

Auto: A 96 und A 8 sind über die B 471 und/oder die B2 in ca. 10 Minuten zu erreichen. Nach München beträgt die Fahrzeit ca. 25 Minuten, zu den Seen ca. 15 Minuten. (Ammersee, Wörthsee)

ÖPNV: S 4, S 20 (Bahnhof Buchenau), zu Fuß in 8 Minuten/750m

Fahrzeit nach Pasing 17 Min., Hauptbahnhof (S 20) 27 Min.

Buslinien 840, 820, 822, 836, 838, X800 und X900 in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



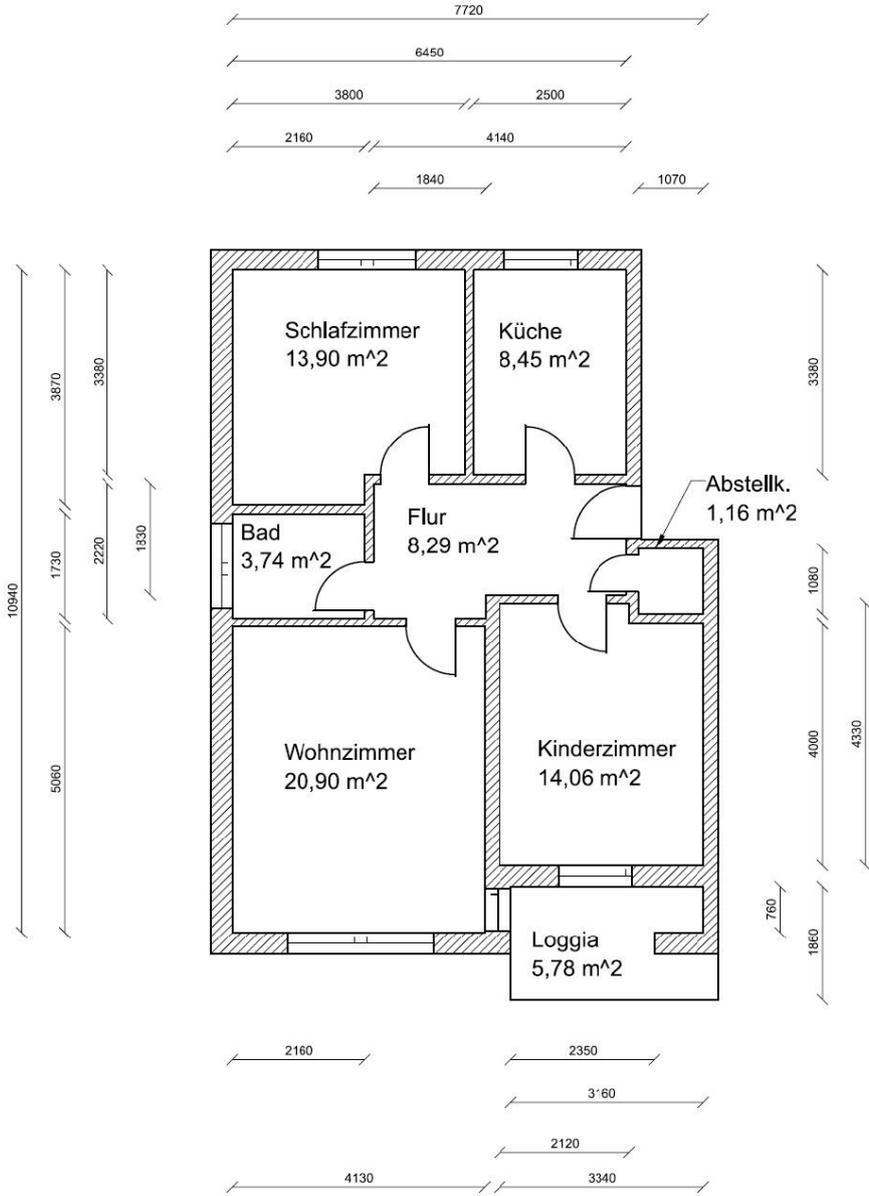
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100