

Exposé

Terrassenwohnung in Fürstenfeldbruck

Helle Gartenwohnung



Objekt-Nr. OM-376346

Terrassenwohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Verkäufer

82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich in einer schönen, weitläufigen Wohnanlage. Vom hellen Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu Ihrem eigenen kleinen Garten (ca. 40 Quadratmeter), welcher bereits schön eingewachsen ist. In der Diele haben Sie reichlich Platz, auch das Schlafzimmer ist sehr geräumig. Die Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist im Kaufpreis enthalten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine separate Badewanne. Ein Anschluss für die eigene Waschmaschine befindet sich im Waschkeller. Zudem ist ein Kellerabteil mit Stromanschluss im Angebot inbegriffen.

Zur Wohnung gehört ein oberirdischer Stellplatz direkt am Garten. Zudem ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden (Einzelparker). Der Preis für beide Stellplätze beträgt zusätzlich 25.000 € (Gesamtkaufpreis Immobilie 404.000€)

Ausstattung

In der Wohnung ist helles Buchenparkett verlegt. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Küche und Bad sind hell gefliest. Im Bad befindet sich ein Handtuchheizkörper. Der Lift bringt Sie bequem in den Keller. Dort befinden sich abschließbare Fahrradräume. Im Waschkeller steht ein gemeinschaftlicher Müntztrockner. Zudem haben sie dort einen eigenen Anschlussplatz für Ihre Waschmaschine. Ihr Kellerabteil verfügt über einen eigenen Stromanschluss.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist seit Mai 2025 zuverlässig vermietet (940€ kalt). Eine Eigennutzung ist jedoch ebenfalls ohne weiteres möglich.

Das monatliche Hausgeld beträgt 273 €.

Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt 54.388,12 € für das Wohnhaus und 10.376,55 € für die Tiefgarage.

Es besteht kein Renovierungsrückstand. Das Treppenhaus wurde 2025 gestrichen, die Fassade im Jahr 2015 renoviert. Zudem wurde die Gas-Zentralheizung im Jahr 2024 saniert und um eine Solarthermie mit Warmwasserspeicher ergänzt.

Die WEG wird durch eine sehr zuverlässige Hausverwaltung betreut.

Lage

Das Landschaftsschutzgebiet "Emmeringer Hölzl" entlang der Amper befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist zu Fuß zu erreichen. Der Bus braucht keine 10 Minuten bis zur S4 Haltestelle Fürstenfeldbruck. Mit dem Fahrrad erreichen Sie diese in ebenfalls 10 Minuten.

Infrastruktur:

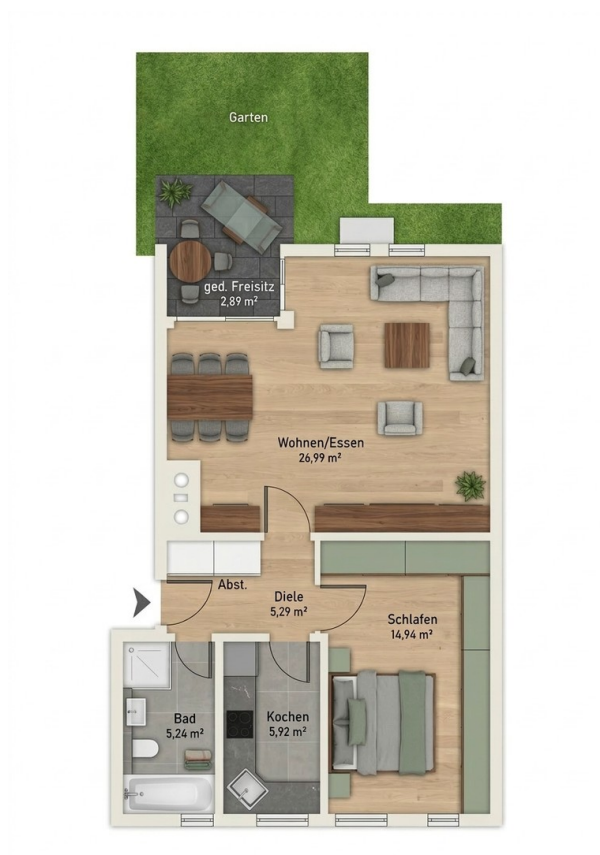
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Flur



Flur visualisiert

Exposé - Galerie



Küche



Küche visualisiert

Exposé - Galerie



Bad_Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer visualisiert

Exposé - Galerie



SZ Platz für großen Schrank



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer visualisiert



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse visualisiert

Exposé - Galerie



Blick: Stellplatz i.R. Garten



Gemeinschaftsfläche

Exposé - Galerie



Zugang



TG Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss