

Exposé

Wohnung in Fürstenfeldbruck

2-Zi-Whg Südbalkon, EBK, TG-Platz, Stellplatz – viel Potenzial in Fürstenfeldbruck, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-430163

Wohnung

Verkauf: **321.000 €**

Holzstraße 28
82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	54,55 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	321 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit rund 54,55 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage im Zentrum von Fürstenfeldbruck und bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung im 2. Obergeschoss steht ab sofort zur Verfügung und ist unvermietet, wodurch sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eignet. Aktuell befindet sich die Wohnung im „Dornröschenschlaf“ und wartet darauf, mit neuen Ideen und etwas Modernisierung wieder in neuem Glanz zu erstrahlen. Dadurch bietet sie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung.

Der überdachte Südbalkon sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Neben dem durchdachten Grundriss überzeugt die Wohnung durch zahlreiche praktische Stauraumlösungen: Einbauschränke, ein separater Abstellraum, ein abschließbares trockenes Kellerabteil sowie ein direkt erreichbarer Dachboden bieten zusätzlichen Platz für Dinge des täglichen Lebens. Eine vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung.

Zusätzlich zur Wohnung sind ein absperrbarer Tiefgaragenstellplatz (25.000,- Euro) und ein Außenstellplatz (10.000,- Euro) verpflichtend zu erwerben.

Aufteilung Grundriss:

- 1 Wohnzimmer mit offenem Essbereich
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Flur
- 1 Abstellraum
- 1 Dachboden

Das Hausgeld beträgt monatlich 321,- Euro, davon entfallen 45,83,- Euro für die Rücklage.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- ca. 54,55 m² Wohnfläche
- zwei gut geschnittene Zimmer
- unvermietet und sofort verfügbar
- Südbalkon mit angenehmer Sonnenausrichtung
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Fenster sowie Badewanne
- separater Abstellraum innerhalb der Wohnung (ggf. als Homeoffice nutzbar)
- praktische Einbauschränke
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Kabelanschluss für TV und Internet zusätzlich zur Kupferleitung verfügbar -> schnelles Internet und Streaming möglich
- abschließbares trockenes Kellerabteil

- eigener Waschmaschinenanschluss im Keller mit Waschraum

- Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage

Zum Angebot gehörend:

1 Tiefgaragenstellplatz absperrenbar (zusätzlich 25.000,- Euro)

1 Außenstellplatz (zusätzlich 10.000,- Euro)

Beide Parkplätze sind Bestandteil des Verkaufs und werden zusammen mit der Wohnung veräußert.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und PROVISIONSFREI. Somit fällt keine Provision für den Käufer an. Die Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die Potenzial erkennen und sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Adresse: Holzstraße 28, 82256 Fürstenfeldbruck

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Fürstenfeldbruck, einer sehr gefragten Wohnstadt im westlichen Münchner Umland. Die Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur sowie eine naturnahe Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die zentrale und dennoch ruhige Lage. Das Zentrum von Fürstenfeldbruck mit zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Auch die S-Bahn-Anbindung Richtung München ist bequem erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzend steht ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr mit mehreren Buslinien zur Verfügung, der eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden gewährleistet.

Darüber hinaus bietet Fürstenfeldbruck einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zur Amper, zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie beispielsweise das Freizeitzentrum AmperOase sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Umgebung besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Objekt Außenansicht - Eingang

Exposé - Galerie



Südbalkon



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon



Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschränk SZ

Exposé - Galerie



Einbauschränk SZ

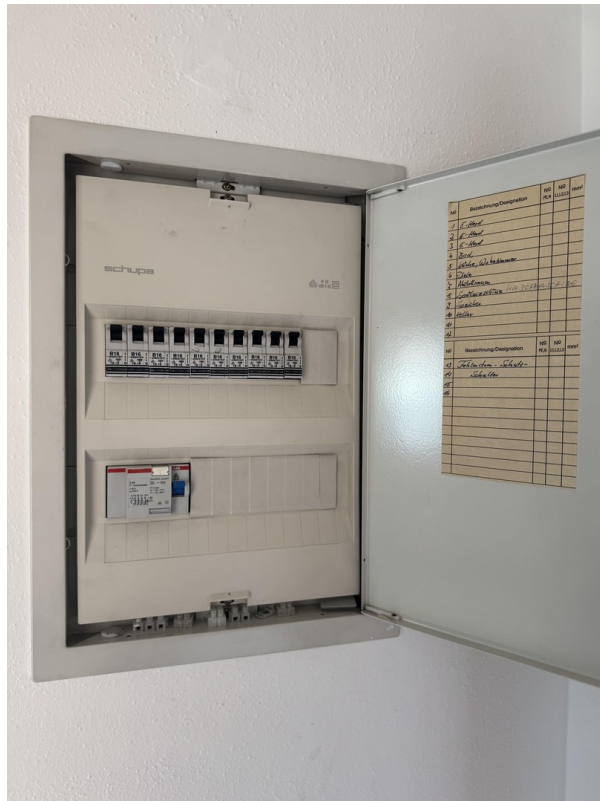


Dachflächenfenster im SZ

Exposé - Galerie



Flur



Stromsicherungskasten

Exposé - Galerie



Zugang zum Dachboden



Eingangstüre und Abstellraum

Exposé - Galerie



Absperrbarer Abstellraum



Abstellraum

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

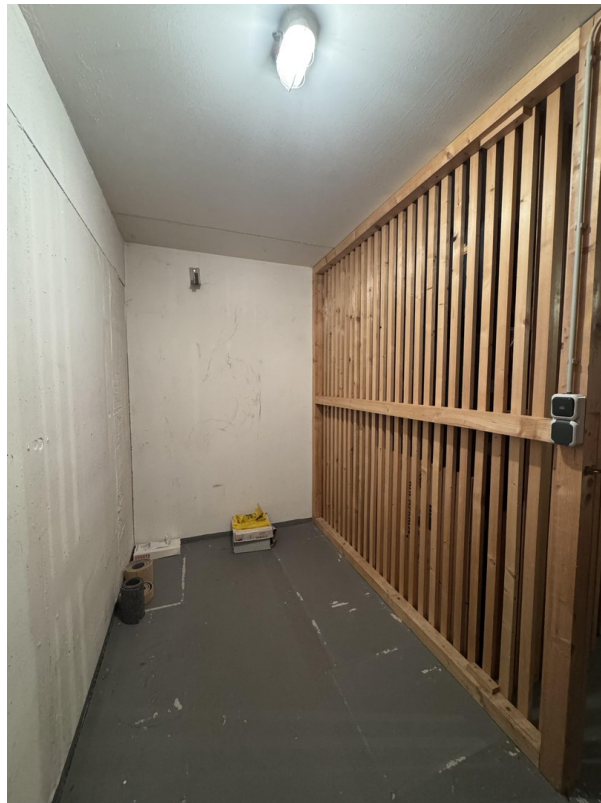


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Absperrbares Kellerabteil



Trockenes Kellerabteil

Exposé - Galerie



Waschraum - WM-Anschluss

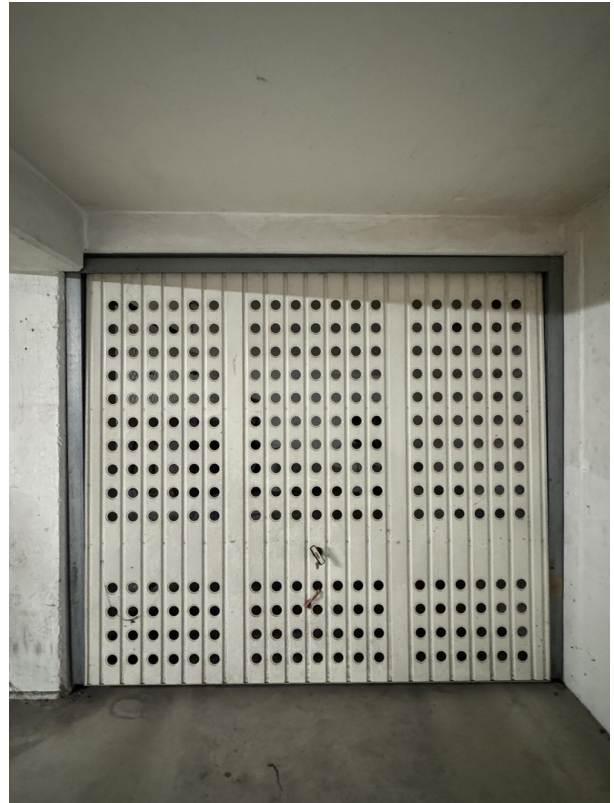


Fahrradabstellplatz

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Absperrbares Tiefgaragentor



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Objekt Außenansicht - Balkon



Privater Stellplatz

Exposé - Galerie



Privater Stellplatz