

# Exposé

## Wohnung in Puchheim-Bahnhof

### +TOP+ Großzügige 4ZKB Eigentumswohnung als langfristige Wertanlage



Objekt-Nr. OM-432127

### Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Das Team der FM1A Immobilien GmbH

Franz-Marc-Straße 1  
82178 Puchheim-Bahnhof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	114,55 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	19.500 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Garagen	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 52 Einheiten in der Franz-Marc-Straße 1, welche ab dem Jahr 2011 in moderner Bauweise errichtet wurde. Die Fertigstellung war 2013 „bezugsfertig“. Die Wohneinheiten verteilen sich auf vier Etagen und überzeugen durch eine durchdachte Architektur sowie ein harmonisches Gesamtbild.

Die Etagenwohnung verfügt über einen eigenen Balkon und eine Loggia und bietet somit zusätzlichen Wohnkomfort im Freien. Besonders hervorzuheben ist die angenehme Hausgemeinschaft: Pro Hauseingang teilen sich lediglich eine überschaubare Anzahl an Wohnungen ein gemeinsames Treppenhaus inklusive Aufzug. Dies sorgt für eine ruhige, private Atmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnanlage.

Da durch die FM1A Immobilien GmbH mehrere Wohnungen in dieser Wohnanlage veräußert werden, bitten wir Sie, die spezifischen Angaben sowie die wohnungsbezogenen Ausstattungsmerkmale dem Abschnitt „Ausstattung“ zu entnehmen.

Eine Hochgarage mit zugeordneten Stellplätzen sowie den Kellerersatz- bzw. Abstellräumen liegt südlich der Wohnanlage. Ebenfalls dort angeordnet ist der zentrale Müllsammelbereich, wodurch die Wohnanlage selbst sehr ordentlich ist, die Wege klar strukturiert sind und die Außenflächen funktional organisiert wirken.

Im geschützten Innenbereich der U-förmig angelegten Wohnanlage befindet sich zudem eine park-ähnlich gestaltete Grünfläche mit Spielplatz. Dieser liebevoll angelegte Bereich schafft eine angenehme Aufenthaltsqualität, bietet Raum für Begegnung und Erholung und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter des gesamten Ensembles.

## Ausstattung

Die im 2. Obergeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung (Wohnungs-Nº 34 gemäß Teilungserklärung) befindet sich in der Franz-Marc-Straße 1b und überzeugt durch eine hochwertige sowie durchdachte Ausstattung.

Elektrisch betriebene Raffstores sorgen für effektiven Sonnen- und Sichtschutz. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Firma InVenter. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich komfortabel innerhalb der Wohnung.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke MIELE ausgestattet, darunter Einbauherd, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler. LED-Einbauleuchten sowie eine Arbeitsplatte aus Bianco Sardo Naturstein runden die Ausstattung der Küche ab.

Das großzügige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche mit Regenduschkopf, zwei Waschbecken, einen Handtuchheizkörper sowie ein WC.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia bzw. der Balkon mit hochwertiger Außenbeleuchtung von Bega mit Ausrichtung auf beide Seiten des Gebäudes bzw. der Balkon nach Süd-West in den Innenhof.

Im Wohnbereich wurde edler Naturstein (Granit) verlegt, während die Schlafräume mit massivem Nussbaumparkett ausgestattet sind, was für eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze in der Hochgarage (jeweils zzgl. 19.500 €).

Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage:

Kellerersatzraum in unmittelbarer Nähe zur Hochgarage

Beheizung über Fernwärme

Gepflegte Gemeinschaftsgrünflächen mit zentralem Spielplatz

Diese Immobilie verbindet hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine attraktive Wohnlage zu einem komfortablen Gesamtpaket.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die angebotene Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

Das Angebot richtet sich somit an sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger bzw. Investoren.

Die FM1A Immobilien GmbH bietet in diesem Objekt zudem weitere Wohnungen zum Verkauf an, teilweise mit identischem bzw. vergleichbarem Grundriss. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei weiterem Interesse oder für zusätzliche Informationen direkt an uns zu wenden.

Interessenten können in Absprache mit den Maklern von FM1A Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Um die Privatsphäre der Anlieger/Nachbarn zu respektieren, ist es nicht gestattet, das Haus respektive auch Gelände eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team der FM1A Immobilien.

### IMPRESSUM

Im Rahmen der Impressumspflicht wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein gewerbliches Angebot der FM1A Immobilien GmbH, Nordendstraße 20 in 85290 Geisenfeld handelt.

Diese ist erreichbar unter [kontakt@fm1a.de](mailto:kontakt@fm1a.de) und ist vertreten durch die Geschäftsführer Michael Schneider und Dr. Sebastian Hartl.

Laut dem Anbieter der Plattform ohne-makler.de (OM PropTech GmbH in Glinde) darf diese Anzeige durch gewerbliche Anbieter (hier: Makler) genutzt werden, sofern für den Käufer keine Provision anfällt.

Hiermit wird ausdrücklich bestätigt, dass für dieses Angebot für den Käufer keine Provision anfällt und zugleich ein gültiger Maklervertrag mit dem Eigentümer besteht.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im westlichen Teil von Puchheim, genauer gesagt im idyllischen Ortsteil Puchheim-Bahnhof. Die Franz-Marc-Straße ist eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung mit viel Grün, Feldern und kleinen Spazierwegen – ideal für alle, die naturnah und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchten.

In fußläufiger Nähe befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister sind schnell erreichbar – sei es mit dem Fahrrad oder bequem zu Fuß. Auch ärztliche Versorgung ist gesichert: Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte befinden sich im näheren Umfeld. Familien profitieren zudem von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur – Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie das Gymnasium Puchheim sind gut erreichbar und genießen einen ausgezeichneten Ruf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der S-Bahnhof Puchheim (Linie S4) ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt – der Hauptbahnhof München ist in rund 20 Minuten erreichbar. Mehrere

Buslinien ergänzen das Angebot und verbinden Puchheim zuverlässig mit umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Auch das Fahrradnetz ist gut ausgebaut und bietet schnelle Wege ins benachbarte Gröbenzell oder zum Erholungsgebiet Aubinger Lohe.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal: Über die Bundesstraße B2 erreicht man in wenigen Minuten die Autobahn A99, die eine schnelle Anbindung in alle Richtungen des Münchner Autobahnringes bietet. Auch die A96 ist über die nahegelegene Auffahrt München-Freiham schnell zugänglich.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die Umgebung bietet zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünanlagen sowie nahe gelegene Ausflugsziele wie den Böhmerweiher, die Aubinger Lohe oder das Schloss Blütenburg.

Insgesamt vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur und Mobilität – perfekt für Familien, Berufspendler oder all jene, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit bester Anbindung an München suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad 2



Flur

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Ansicht Außen



Ansicht Innenhof

# Exposé - Grundrisse

