

# Exposé

## Maisonette in Unterneukirchen

**\*\*provisionsfrei\*\***: Neuwertige 3-Zimmer 100qm  
Maisonette in Unterneukirchen



Objekt-Nr. OM-434608

### Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralph Strebl

Sonnenblumenstraße 19  
84579 Unterneukirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Hausgeld mtl.	160 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Zustand: Neuwertig / Gehobene Ausstattung
- Wohnfläche: ca. 75 qm - 3 Zimmer + 25 qm Galerie
- Highlights: Eigener Balkon, Garage sowie 1 Stellplätze, Fußbodenheizung
- Kaufpreis: 399.000 € (VB)

Objektbeschreibung:

Die Wohnung, in einem 4-Parteien-Haus mit hohem Energiestandard (KfW 55 Standard), bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Der großzügige, offene Wohnungsschnitt sorgt für ein angenehmes Lebensgefühl, während die hochwertige Ausstattung keine Wünsche offenlässt.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. In allen Räumen (außer Galerie) sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Als Highlight steht Ihnen eine ca. 25qm große Galerie zur Verfügung welche räumlich große Möglichkeiten bietet und ein Blickfang für diese Wohnung ist.

Erleben Sie Wellness-Feeling pur mit Unterputzarmaturen und einer großzügigen Regendusche sowie einer Badewanne für entspannte Abende.

Die bereits vorhandene, hochwertige und offene Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen ein. Ebenso beinhaltet diese eine Theke mit Barhockern

Balkon:

Der große (7qm, 3,5x2m tief) Balkon bietet im Sommer die Möglichkeit zu Grillen mit ruhigem Ambiente und Blick ins Grüne.

Parken:

- Eine eigene Garage mit elektrischem Tor, sowie einem weiteren Außenstellplätze direkt am Haus stehen Ihnen zur Verfügung.

Keller:

- Ein geräumiger eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Der Verkauf wird provisionsfrei durchgeführt.

Hinweis:

Die Wohnung wird nur mit Erbpacht verkauft. Die Erbpacht läuft bis 28.02.2117, jedoch besteht die Möglichkeit ab 01.01.2029 ein Ankaufsrecht auszuüben, um den Grund zu kaufen und somit die Erbpachtzahlung ab dem Datum des Kaufs entfallen zu lassen. Dies ist vertraglich zugesichert und kann zu einem fixierten Preis erworben werden. Die monatliche Belastung bis dahin beträgt 101 EUR

Wohnungsbesichtigungen gerne mit Terminvereinbarung

Tel. 015164405292

## Ausstattung

Ausstattungs-Details:

- Fußbodenheizung & elektrische Rollläden (alle Räume außer Galerie)

- Hochwertiges Bad inkl. Eckbadewanne mit Infrarotheizung
- Große Fliesen & Laminatboden
- Hochwertige, offene Einbauküche (13.000€)
- Eigener Balkon mit Blick ins Grüne und sichtgeschütztem Milchglas
- Garage (elektr. Tor) + 1 Stellplatz
- Eigener Kellerraum
- Hochwertige Fliegengitter in allen Fenstern sowie Keller, auch im Zugang auf den Balkon (Pendeltür)
- Moderne stylische Galerie
- Glasfaseranschluss bis zu 1000 MBit/s
- Wohnraumlüftung
- Moderne Lampen, darunter in Galerie, Küche und Essbereich dimmbar (LED-Leiste in Galerie mit App/Fernbedienung steuerbar/dimmbar)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer eigenen ruhigen Wohnsiedlung in der Nähe zur B299 und bietet direkten Anschluss an die Bundesstraße. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten in den Städten Garching und Altötting. Auch über die Auffahrt A94 in Altötting ist man in unter einer Stunde in München Ost und kann hier bequem zur Arbeit pendeln. Das Haus selbst hat bei den Garagen einige Lärmschutzwände, welche die ohnehin kaum wahrnehmbaren Geräusche der B299 weiter dämpfen.

Unterneukirchen hat mit etwa 3500 Einwohnern eine kleine Gemeinschaft mit regem Vereinsleben.

Im Ortskern ist in wenigen Minuten ein Edeka-Nahversorger, Post, Physio, Hausarzt sowie Zahnarzt erreichbar. Ebenso ist mit der Bäckerei Schönstetter ein Versorger in direkter Umgebung.

Im Ort sind zwei Gasthäuser, darunter das bekannte Steak-Restaurant Raspl.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon von innen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Garage



Aussenansicht

