

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fürstenfeldbruck

Familien-/Generationenhaus, 4-6 Einheiten, ca. 600 m² Wfl., - ehem. Waldcafé FFB - ev. als Baugrund



Objekt-Nr. **OM-451643**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Steg
Telefon: 089 13939091

82256 Fürstenfeldbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	1.598,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	17,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	600,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	800,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen gesamt ..

ist einzigartig. Das muß man gesehen haben. Die echten „Brucker“ kennen dieses traditionsreiche Gebäude – Das ehemalige „Waldcafé“

Ein ortsansässiger Bauträger hat sich des Grundstücks und Gebäudes angenommen und in 2017/2018 komplett kernsaniert, renoviert und modernisiert und auf 1598 m² ein einzigartiges Wohnensemble geschaffen, zur Nutzung als Familien-/Generationenhaus oder work-live Domizil mit mehreren getrennten Wohneinheiten, Terrassen und Garagen.

So entstanden großzügige Wohnflächen, geräumige zahlreiche Bäder, hochwertige Küchen, alles in überdurchschnittlicher Ausstattung.

Die Aufteilung mit bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht einerseits die Nutzung als echtes Generationenhaus, andererseits für Investoren die Vermietung oder Teilvermietung der einzelnen Wohnungen, die alle über eigene Eingänge verfügen. (Eine Teilungserklärung existiert nicht)

Selbstverständlich wurde auch die Technik komplett erneuert. Eine Gas-Brennwertheizung befeuert das ganze Haus und Nebengebäude. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage zur eigenen Stromerzeugung / -versorgung installiert.

Nicht ausgeschlossen ist die Nutzung des Grundstücks als Baugrund für den Neubau mehrerer Baukörper, z.B. Doppelhaushälften, Dreispänner oder Mehrfamilienhäuser. Dazu gibt es bereits einen Vorbescheid über 2 Baukörper und bis zu 14 Wohneinheiten + Tiefgarage.

Die Wohnungen ..

bieten zwischen auf ca. 22 m² - 300 m² variable Nutzung. Die Hauptwohnung im EG präsentiert sich als luxuriöses Wohndomizil auf ca. 260 m² zzgl. Terrassen und bietet damit auf einer Ebene mehr Platz als die meisten Häuser.

Hier ist Raum für z.B. Großfamilien mit bis zu 5/6 Personen oder für ein anspruchsvollen live & work Domizil.

Von der Eingangsdele ist auch das riesige Untergeschoß erschlossen, die liebevoll renovierte Kult-Disco „Waldcafé“ mit allen Sanitäreinrichtungen, dem Partyraum und vielen Nutzräumen.

Über die nordseitige Außentreppe gelangt man ins 1. OG und einen kleinen Hausflur. Von hier sind drei Einheiten erschlossen. Zunächst das kleine 1-Zi.-Apartment mit Duschbad und Kochgelegenheit. Weiters die traumhafte Dachterrassenwohnung mit offenem Küchen-/Wohnbereich, drei Schlafzimmern, sowie Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und mehreren Zugängen auf die süd- und westseitig umlaufende Dachterrasse mit ca. 120 m² !

Aus dem kleinen Flur führt eine Holztreppe ins attraktive Dachgeschoß mit einem Apartment aus 2- Zimmern, Dusch-Bad und Küchenzeile im Flur. Eine tolle Wohnung zur separaten Vermietung oder für ein Familienmitglied.

Im Rück-Nebengebäude des Anwesens gibt es zwei weitere mögliche Einheiten.

Ausstattung

Allgemein ..

kann man sagen, daß dieses Anwesen in seiner Lage, Art und Ausstattung einzigartig ist und sich einen neuen Eigentümer wünscht, der dieses Niveau zu schätzen weiß. Es ist zur Eigennutzung, zur Teil-Eigennutzung, als reine Kapitalanlage oder ggf. als Bauprojekt gleichermaßen geeignet. Die Qualität der Sanierung und der verwendeten Ausstattung sowie Einrichtungen entspricht dem hohen Eigenanspruch des jetzigen Bewohners und kann sich mit fast jedem Neubau der letzten 3-4 Jahre messen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse laden wir Sie herzlich ein, sich dieses einmalige Anwesen (als Haus oder als Baugrundstück mit Vorbescheid) anzusehen. Das Objekt wird im Auftrag des Verkäufers exklusiv angeboten von Hans-Jürgen Steg (steg-projekte.de). Eine Käuferprovision fällt nicht an!

Bitte keine Makleranfragen ! Danke.

Lage

Fürstenfeldbruck – große Kreisstadt mit Tradition und Charme westlich von München

Knapp 40.000 „Brucker“ und die Einwohner der umliegenden Gemeinden und Weiler genießen Ihre Stadt am Fließchen Amper mit einer herrlichen Altstadt und gewachsenen Strukturen sowie die kurzen Wege im Stadtbereich.

Die unweite B 471 erschließt die A96 Richtung Lindau sowie die A8 mit der A99, wodurch München oder Augsburg in ca. 20 Minuten und der Flughafen in ca. 50 Minuten erreichbar sind. Zu den beiden S-Bahn Stationen(S4) FFB oder FFB-Buchenau gelangt man in wenigen Minuten mit Auto, Fahrrad, oder den regelmäßig verkehrenden Bussen.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten – oft fußläufig - zu erreichen, ob Shopping, Ärzte, Klinikum, sowie zahlreiche Restaurants, von der urgemütlichen bayerischen Wirtschaft mit Biergarten bis zu internationalen Gaumenfreuden jeder Geschmacksrichtung. Gleiches gilt für ausreichend vorhandene KiTas, Grund- und weiterbildende Schulen.

Freizeitwert und Kulturangebot sind weit überdurchschnittlich. Wander- und Radwege, Wiesen und Felder sowie Golfplätze und Sportanlagen vielfältiger Ausrichtung finden sich in der nahen Umgebung und bieten unzählige Aktivitäten für Jung und Alt, ebenso wie die zahlreichen Badeseen, die Nähe zum 5-Seen-Land und den Bergen.

Das Kulturzentrum rund um das Kloster Fürstenfeld beherbergt das ganze Jahr Ausstellungen, Messen, Konzerte uvm.

Ein besonderes Erlebnis ist das jährlich stattfindende Altstadtfest.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Toskana Flair

Exposé - Galerie



Ansicht Südost



Gartentraum

Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Südwest-Terrasse

Exposé - Galerie



das Entree



Essbereich

Exposé - Galerie



Inselküche im EG



offene Küche im OG

Exposé - Galerie



große moderne Bäder



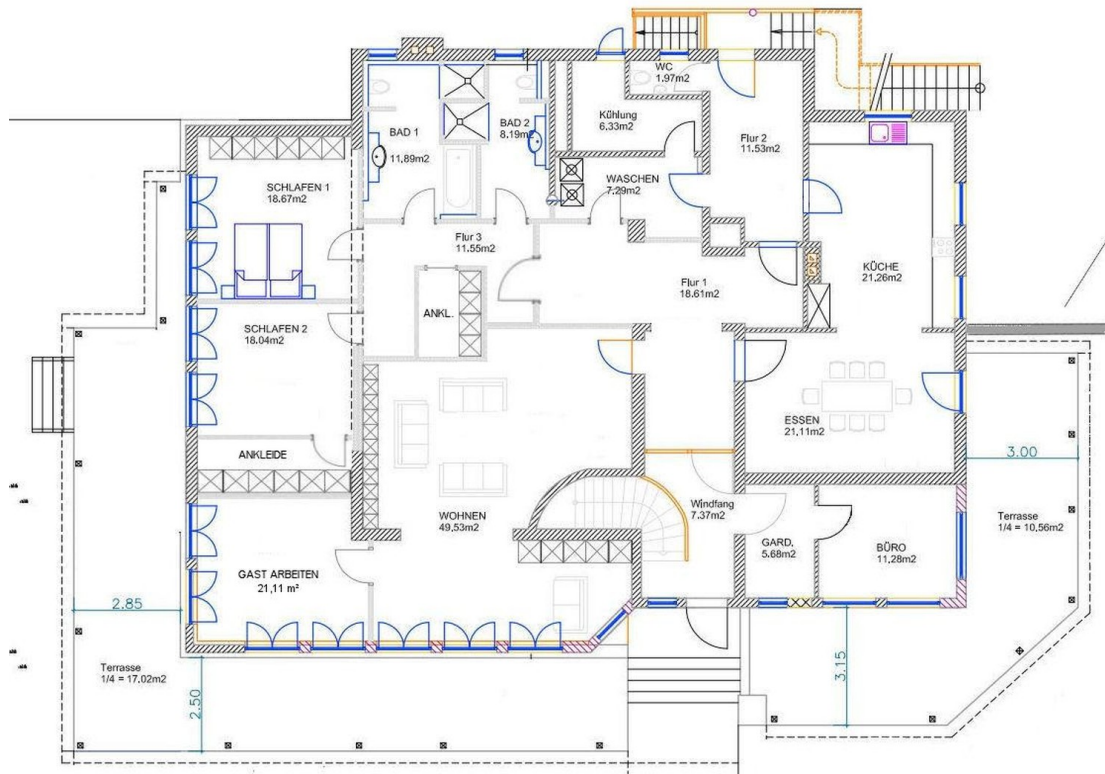
Das DG Apartment

Exposé - Galerie

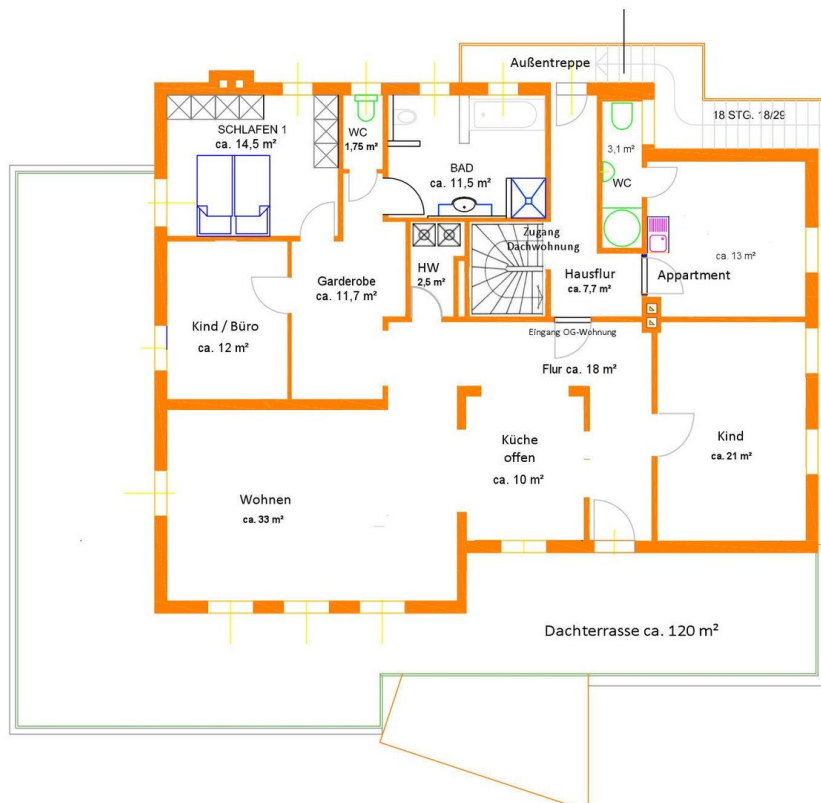


moderne Heiztechnik

Exposé - Grundrisse

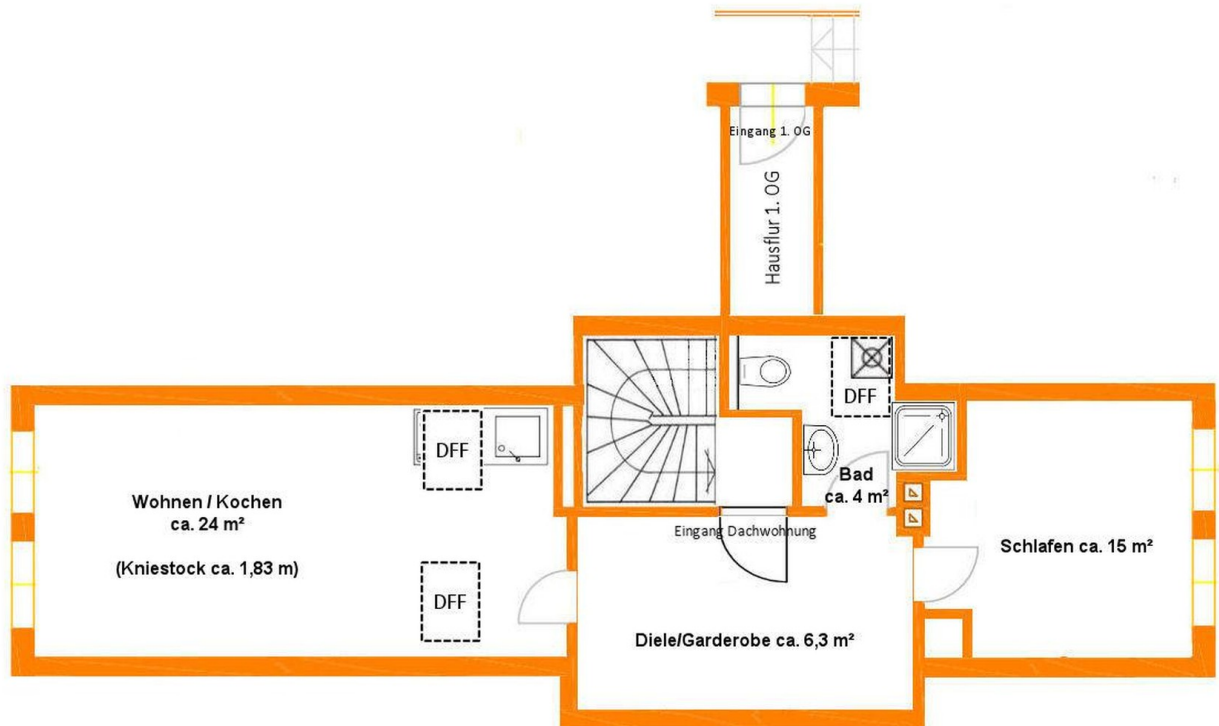


"riesige" Gartenwohnung

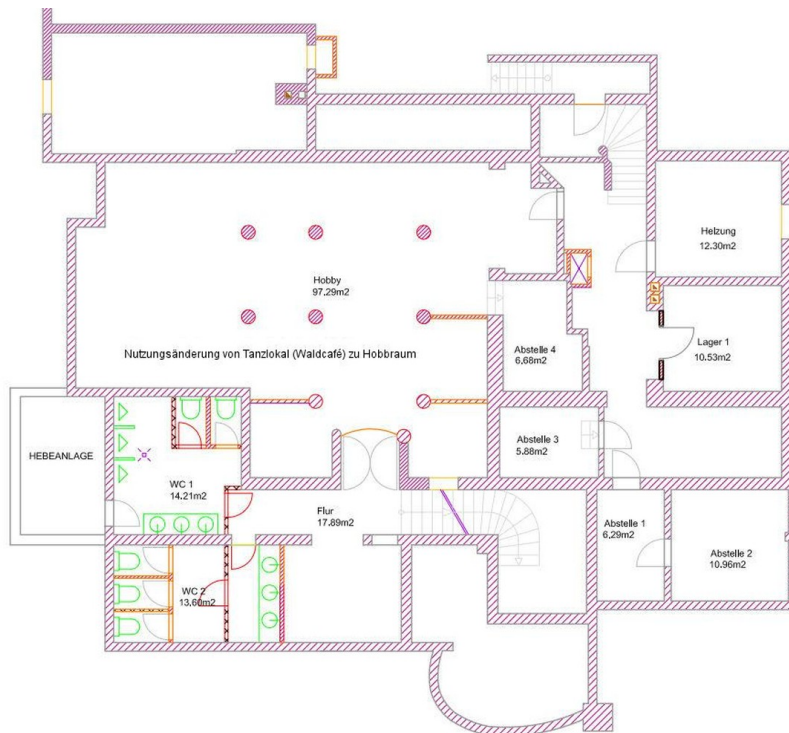


Das 1. OG mit 120 m² Dachterr.

Exposé - Grundrisse



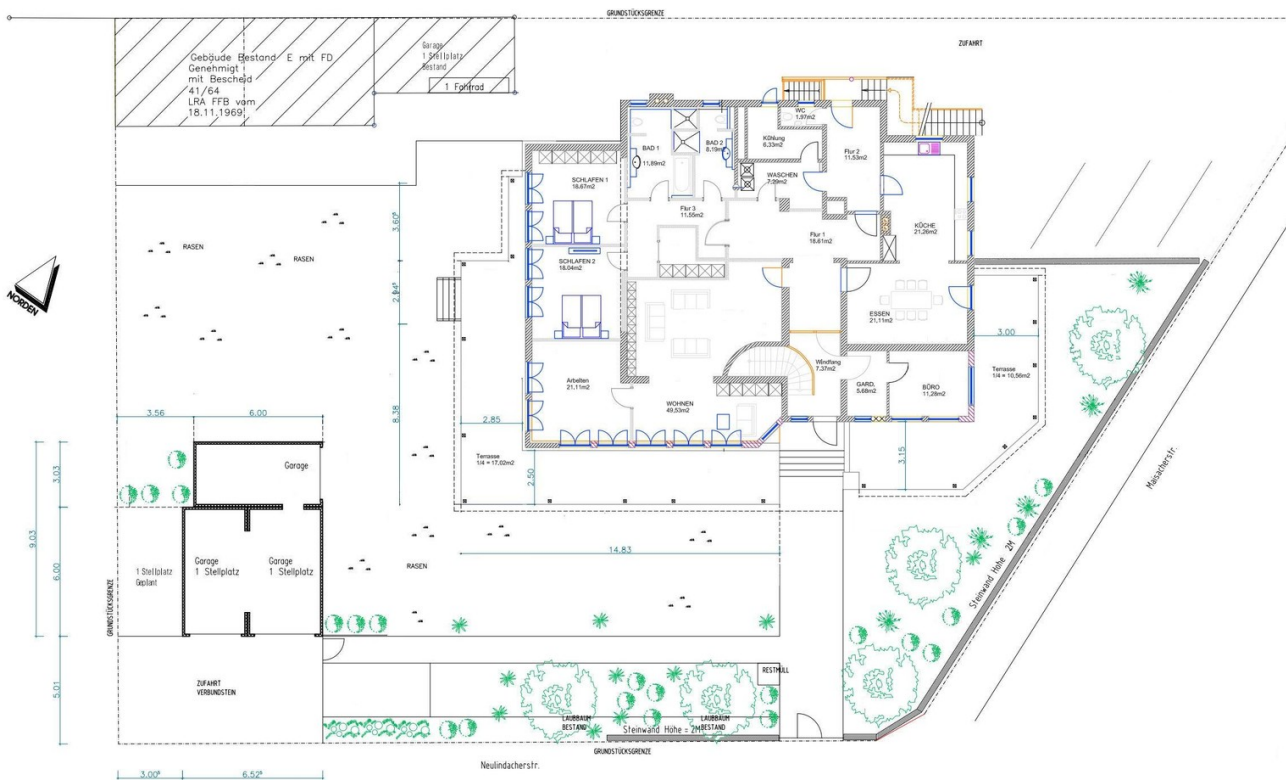
DG Apartment



KELLERGESCHOSS (keine Bauliche Veränderung)

UG, ehemals Disco, kernsaniert

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS MIT FREIFLÄCHEN
Das Gesamtareal