**85716 Unterschleißheim**

# Attraktive Doppelhaushälfte mit großzügigem Platzangebot und sonniger Südwestterrasse



Warmmiete
**3.200 €**

Wohnfläche
**144,34 m²**

Zimmer
**5**

**Ihr Ansprechpartner**


RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz
089 45350280
marz@rpp-immo.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 144,34 m² |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Stellplätze | 2 |
| Grundstücksfläche | 240 m² |
| Balkon / Terrassenfläche | 12,87 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 2.650 € |
| Warmmiete | 3.200 € |
| Nebenkosten | 450 € |
| Kautionstext | 3 Kaltmieten |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| stp_garage_stellplatzmiete | 100 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 19.10.2036 |
| Ausstelldatum | 19.10.2026 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Energieverbrauchkennwert | 89.5 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2001 |
| Zustand | gepflegt |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Fliesen Kunststoff |
| Kamin | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Abstellraum | Ja |
| Heizungsart | Fernwärme |
| unterkellert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Garage Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

## Objekt-Titel

Attraktive Doppelhaushälfte mit großzügigem Platzangebot und sonniger Südwestterrasse

## Lage-Beschreibung

Online-ID: GYBKRGYY

Objekt-Nr.: KM-1019


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Unterschleißheim, einer beliebten Stadt im nördlichen Landkreis München. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Mikrolage: Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße), während sich auf der Vorderseite ein Grünstreifen mit Spielplatz erstreckt. Dies schafft ein angenehmes Wohnumfeld, insbesondere für Familien mit Kindern.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Auch Ärzte und Apotheken befinden sich in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die S-Bahn-Linie S1 erreicht man vom Bahnhof Unterschleißheim den Münchner Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten und den Flughafen München in rund 20 Minuten. Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot. Mit dem Auto bieten die nahe gelegenen Autobahnen A92 und A99 sowie die Bundesstraße B13 schnelle Verbindungen nach München und in die umliegende Region.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zum beliebten Unterschleißheimer See, der mit seinen Liegewiesen und Bademöglichkeiten besonders in den Sommermonaten zum Entspannen einlädt. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote ergänzen die hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus verkehrsberuhigtem Wohnumfeld, familienfreundlicher Infrastruktur, attraktiven Naherholungsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders lebenswert.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2001
- 5 Zimmer
- ca. 144,34 m² Wohnfläche
- überdachte Terrasse und Garten in Südwestausrichtung
- funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
- Wohnküche mit weißer Einbauküche inkl. hochwertiger Granitarbeitsplatte und Markengeräten
- großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken
- ausgebautes Dachstudio mit eigenem Duschbad und zusätzlicher Nutzfläche im Dachspitz
- Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- wärmegedämmte Außenfassade und Dachkonstruktion
- voll unterkellert mit großzügigem, beheiztem Hobbyraum
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im Keller
- Außenwasseranschluss im Garten
- Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz davor

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine ansprechende Ausstattung. Mit mehreren Wohnebenen, einer großzügigen Terrasse in Südwestausrichtung und einem schönen Garten bietet das Haus ein angenehmes Wohnambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien. Eine Fußbodenheizung in den Wohnebenen sowie weitere durchdachte Ausstattungsdetails sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten. Die dekorative Steinwand im Wohnzimmer setzt einen besonderen Akzent und verleiht dem Raum einen individuellen Charakter. Ein funktionsfähiger Kamin sorgt zusätzlich für eine gemütliche und behagliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Wohnküche ist mit einer weißen Einbauküche und einer hochwertigen Granitarbeitsplatte ausgestattet. Sie bietet viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich drei gut geschnittene Schlafzimmer befinden. Die Räume sind hell und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet damit einen hohen Komfort im Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ein helles und großzügiges Studio, das durch seine sichtbaren Holzbalken und die gemütlichen Dachschrägen eine besondere Wohnatmosphäre erhält. Als zusätzlicher Schlafbereich, Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort eröffnen sich hier zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene komfortabel ab. Oberhalb des Studios befindet sich ein weiterer kleiner, bereits ausgebauter Bereich, der zusätzliche Nutzfläche und praktische Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit weitere Nutz- und Abstellflächen. Neben einem klassischen Kellerraum steht ein geräumiger, beheizter Hobbyraum zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt, beispielsweise als Fitnessbereich, Spielzimmer, Werkstatt oder für individuelle Freizeitaktivitäten. Auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Kellergeschoss vorhanden. Die Räumlichkeiten schaffen wertvollen Stauraum und runden das Platzangebot des Hauses optimal ab.

Die ursprünglichen Kunststofffenster sind mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Die wärmegedämmte Außenfassade sowie die Dämmung der Dachkonstruktion und des Kellerbereichs ergänzen die bauliche Ausstattung des Hauses.

Eine eigene Garage sowie ein weiterer Außenstellplatz direkt vor der Garage runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

## Impressionen



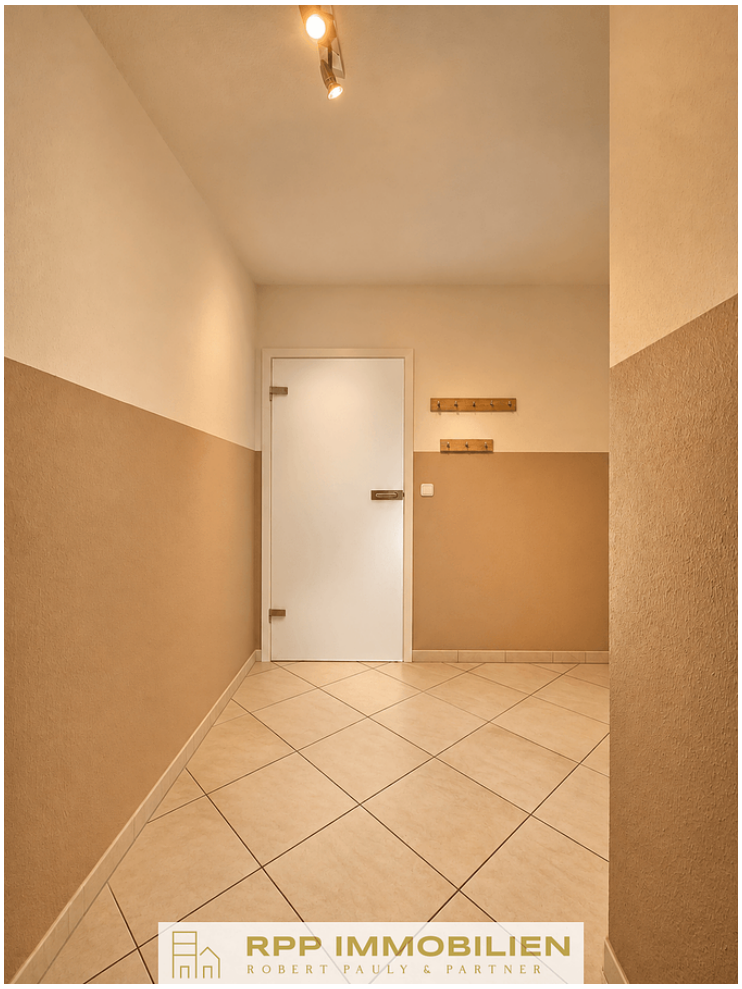

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER