

85716 Unterschleißheim

Attraktive Kapitalanlage: Vollständig saniertes 3-Parteien-Haus in
Unterschleißheim-Lohhof



Kaufpreis
1.575.000 €

Wohnfläche
252,12 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Selina Becker
089 45350280
becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	105,74 m²
Wohnfläche	252,12 m²
Zimmer	6
Gesamtfläche	265,01 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	189,12 m²
Wohneinheiten	2
Gewerbereinheiten	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	1.575.000 €
Aussen-Courtage	2,80 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis / qm	5.943,17 €

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	40.6
Primär-Energieträger	Strom

Zustand	
Baujahr	1959
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2024

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Attraktive Kapitalanlage: Vollständig saniertes 3-Parteien-Haus in
Unterschleißheim-Lohhof

Lage-Beschreibung

Nur einen kurzen Spaziergang vom Unterschleißheimer Zentrum entfernt, bietet das Haus eine zentrale und doch ruhige Lage. Die Haltestelle der Buslinie 219 liegt keine 100 m entfernt und bietet Anschluss zur S-Bahn (Unterschleißheim) sowie zur U-Bahn (Garching-Hochbrück). Auch die Buslinie 215 ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die ideale Anbindung an die B13 und A92 ist die Lage auch für Pendler sehr gut geeignet.

.....
Online-ID:
GTHBQHGT
.....
Objekt-Nr.:
SB-1059_1
.....

Ausstattungs-Beschreibung

Baumaßnahmen Sanierung 2022-2024

- Neue Raumaufteilung
- Neubau eines Treppenhauses ins OG, Neubau Treppen ins DG
- Verstärkung und Neuaufbau der Decke zwischen EG und OG
- Verstärkung des Dachstuhls
- Neue Dachdämmung und -Deckung
- Bau der Gauben im DG
- Bau der Balkone im OG
- Fassadendämmung
- Neue hochgedämmte Fenster und Türen
- Neubau der gesamten Heizungsanlage (Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung)
- Neubau Photovoltaikanlage
- Kompletterneuerung der Elektrik
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neubau aller Bäder
- Neuer Wand- und Fassadenputz
- Neuer Estrich

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Parteien und einer Gesamtfläche von ca. 265,01 m², welches von 2022 bis 2024 kernsaniert wurde. Die Doppelhaushälfte bietet eine eigenständige Gemeinschaft (unabhängig von der benachbarten Haushälfte) und ist innerhalb des Hauses nach WEG geteilt. Nach einem umfangreichen Komplettumbau nach neuesten Standards glänzt die Immobilie mit energetischen Bestwerten.

Vom ursprünglichen Bau von 1956 blieben lediglich Außenmauern und Dachstuhl erhalten. Mit Wärmepumpe, Photovoltaik, zeitgemäßer Dämmung, modernen Fenstern etc. erreicht das komplett neu sanierte Haus mit 40,6 kWh/m²/Jahr den Energiestandard A und lässt Sie entspannt in die Zukunft blicken. Auch optisch ist das Haus mit seinem hochwertigen Parkettboden, Fußbodenheizung, teilweise bodentiefen Fenstern und stilvollen Bädern im Heute angekommen. Exquisite Materialien und der aufgearbeitete, sichtbare Dachstuhl verleihen bei aller Modernität einen gemütlichen Flair. Der neu angelegte Grundriss bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume - besonders die oberen Etagen überzeugen mit ihrer modernen und offenen Raumaufteilung. Der Highspeed-Internetanschluss bietet bis zu 1000 Mbit/s. Die Einheiten verfügen jeweils über ein Kellerabteil. Parkplätze gehören nicht zur Immobilie, jedoch ist die Parkplatzsituation rund um das Haus sehr unkompliziert.

Derzeit dienen zwei Einheiten im Ober- und Dachgeschoss dem Wohnen, eine davon ist aktuell vermietet. Die dritte Partei im Erdgeschoss des Hauses ist gewerblich vermietet, wobei ein Bescheid zur möglichen Änderung der Nutzung als Wohnung bereits vorliegt. ** Die im Exposé ausgewiesene Wohnfläche kalkuliert das Erdgeschoss nach Nutzungsänderung mit ein. Vor der Umwandlung in Wohnraum ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 164,71 m², zuzüglich der restlichen Gewerbefläche. **

Durch die zuletzt erzielten Mieten ergibt sich eine Mietrendite von 3,35%. Nach der Nutzungsänderung des Erdgeschosses (Umwandlungskosten von 50.000€ einkalkuliert) und einer möglichen Anpassung der aktuell vermieteten Wohnung ergibt sich eine Mietrendite von dann 3,83%.

Mietverhältnisse:

- Wohnung West: sofort bezugsfrei, zuletzt erzielte Nettokaltmiete: 1.840,- €
- Wohnung Ost: aktuell vermietet, Mietvertrag befristet bis 31.10.2026, Nettokaltmiete: 1.630,- €; die derzeitigen Mieter haben den Wunsch geäußert, die Wohnung auch über diesen Zeitpunkt hinaus – bei angepasster Miete – weiter anzumieten (perspektivisch ab November 2026 ca. 1.730,- €)
- Gewerbe Erdgeschoss: bis März 2027 vermietet, Nettokaltmiete (zzgl. USt.): 931,- €

Nach Umwandlung in Wohnraum und ergänzen einer Terrasse perspektivisch z.B. 17,50€/m² -> Gesamt: 1.610,- €

sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Impressionen







