

**85716 Unterschleißheim**

Charmante Doppelhaushälfte mit neuem Bad, moderner Heizung und sonnigem Garten in Lohhof-Süd

**1.095.000 €**

Kaufpreis

179,4 m²

Wohnfläche

346 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 179,4 m ² |
| Grundstücksfläche | 346 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 17,06 m ² |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis | 1.095.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |
| Courtage-Hinweis | Wir weisen |

**Energieausweis**

| Art | Verbrauch |
|--------------------------|-------------|
| Ausstellldatum | 06.01.2025 |
| gültig bis | 06.11.2035 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1994 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 98.9 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | C |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

Zustand

| | |
|-----------------------|----------|
| Baujahr | 1994 |
| letzte Modernisierung | 2025 |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Befeuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1994
- 5 Zimmer plus beheizter Hobbyraum
- Wohnfläche: ca. 179,40 m²
- Grundstücksfläche: ca. 346 m²
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Rollläden manuell
- Fliesen, Parkett, Teppichboden
- Küche inkl. Elektrogeräte
- praktische Speisekammer
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Spiegelschränken (saniert 2025)
- Gäste-WC (saniert 2025)
- Ost-Balkon
- Terrasse mit Markise
- Garten mit Süd-Ausrichtung
- Alarmanlage
- Einzelgarage
- Gastherme (neu 2025)
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 179,40 m² auf einem ca. 346 m² großen Grundstück bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Im Erdgeschoss befindet sich linkerhand vom Eingangsbereich die separate Küche - mit modernen Elektrogeräten ausgestattet - welche durch die angrenzende Speisekammer ergänzt wird. Ein 2025 modernisiertes Gäste-WC sowie die praktische Garderobennische bieten zusätzlichen Komfort. Außerdem erwartet Sie ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Süd-Terrasse und dem wunderschönen Garten – dem absoluten Highlight dieses Hauses. Hier lassen sich laue Sommerabende im Freien genießen, während Kinder im Garten spielen oder Freunde bei einem Glas Wein verweilen - ein Ort, der das ganze Jahr über Lebensfreude schenkt.

Das Obergeschoss teilt sich in drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das 2025 vollständig sanierte Tageslichtbad, das mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Spiegelschränken höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine kleine Abstellkammer schafft zusätzlichen Stauraum. Ein Ost-Balkon lädt in der Morgensonne zum Entspannen ein.

Das großzügige Dachgeschoss lässt sich beispielsweise ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Bei Bedarf kann hier auch durch die bereits vorbereiteten Leitungsstränge, ein weiteres Badezimmer entstehen.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein wohnlicher Hobbyraum zur Verfügung - perfekt für eine vielfältige Freizeitgestaltung.

Die Ausstattung umfasst u. A. Holzfenster mit Doppelverglasung (inkl. Rollläden), Fliesen-, Parkett- und Teppichböden sowie eine Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit. Beheizt wird das Haus über eine neue Gastherme (2025). Eine Einzelgarage bietet komfortables Parken direkt am Haus.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei – ideal für alle, die ein neues Zuhause suchen, in dem sie unvergessliche Erinnerungen schaffen.

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im Ortsteil Lohhof-Süd, einer beliebten Wohngegend - besonders für Familien. Die ruhige Nachbarschaft zeichnet sich durch angrenzende Grünflächen, die Nähe zu zahlreichen Freizeitangeboten sowie die unkomplizierten Schulwege aus. Lediglich 5 Fahrradminuten und eine schöne Strecke über die Feldwege trennen das Haus von den Bildungseinrichtungen.

Eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten hat die Stadt ebenfalls zu bieten. Der Sportpark von Lohhof-Süd, verschiedene Seen, das nahe gelegene Thermal-Bad oder der Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) und mehrere Vereine bieten hier eine große Auswahl.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur drei Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur S-Bahn-Station Unterschleißheim sowie der U6. Mit der S1 gelangen Sie in etwa 25 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt oder in rund 20 Minuten zum Flughafen. Die Autobahn A92 ist in nur fünf Fahrminuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

Unterschleißheim verbindet Komfort mit hoher Lebensqualität im Grünen – ein Standort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen.



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.





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





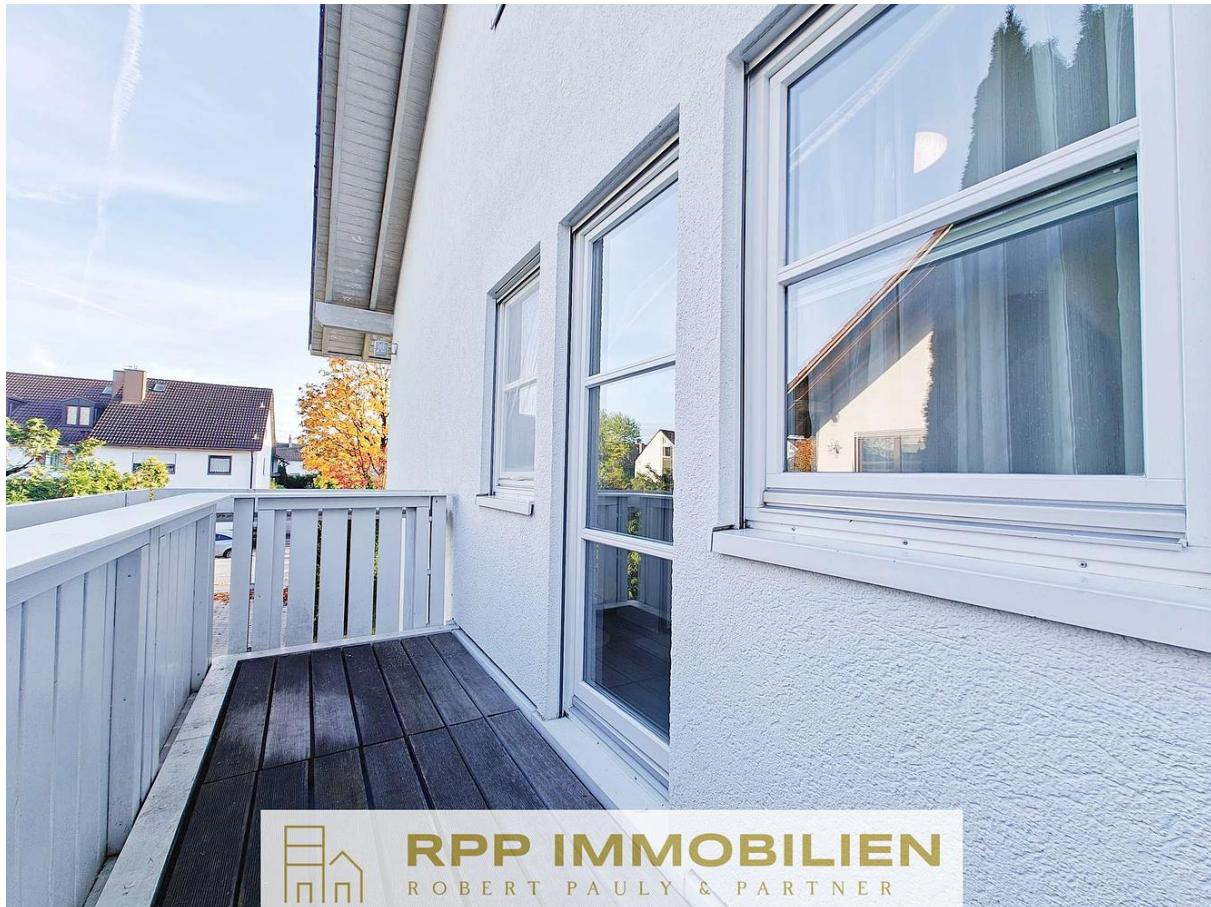
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



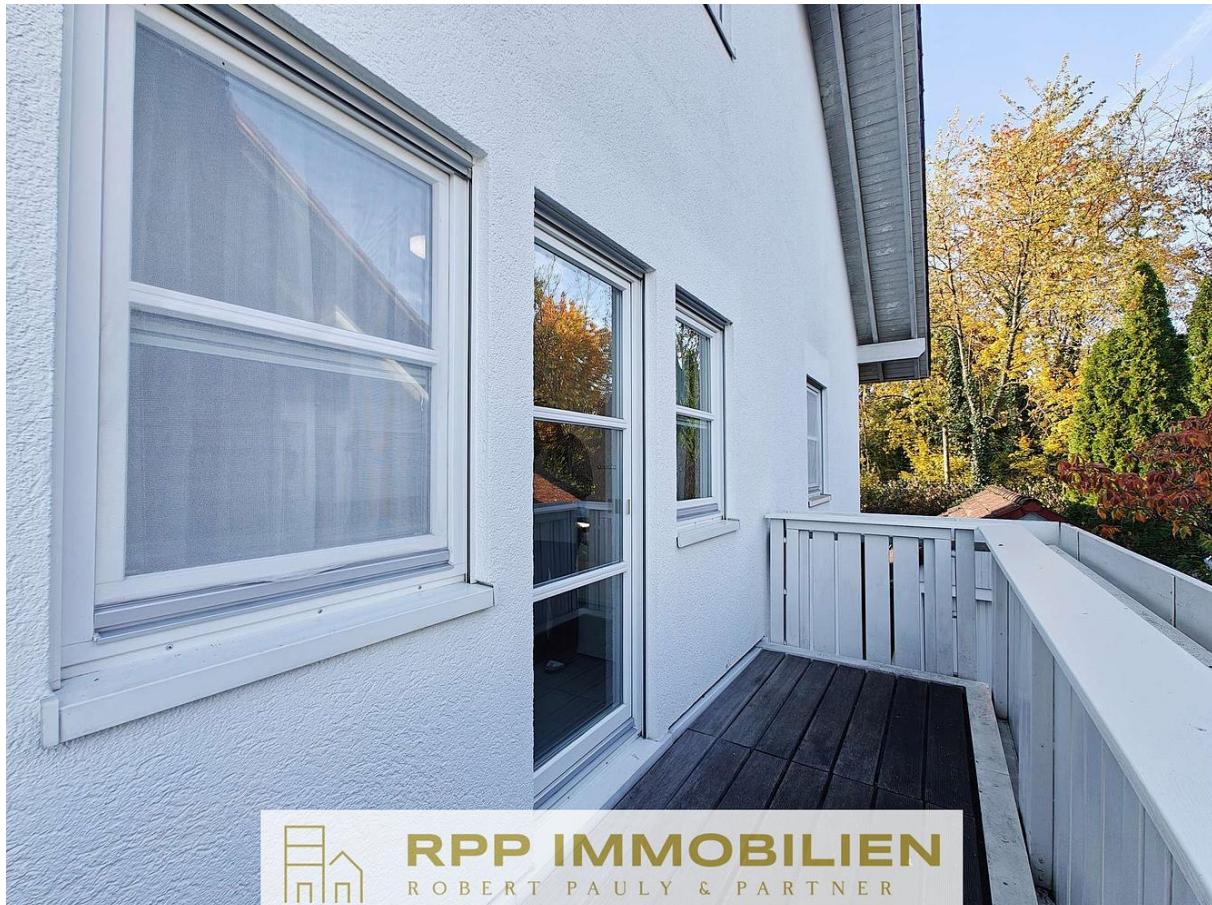
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



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



RPP IMMOBILIEN

ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN

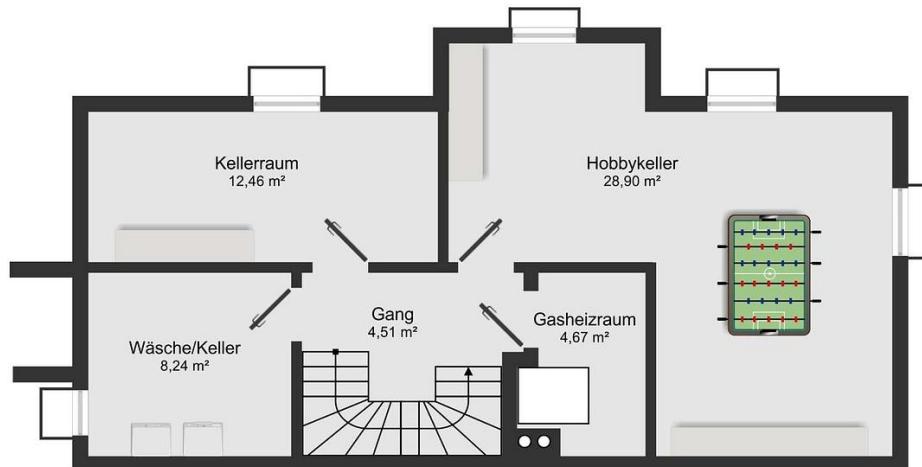
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER