



85716 Unterschleißheim

Schmuckstück mit Südgarten: Charmante 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage von Unterschleißheim



280.000 €

Kaufpreis

48,96 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48,96 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,68 m ²
Gartenfläche	25 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Hausgeld	235 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.12.2017
gültig bis	06.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	135.4

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1990
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1990
- ca. 48,96 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Südgarten
- Badezimmer mit Wanne und WM-Anschluss
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Laminat, Teppich- und Fliesenböden
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz (vollständig saniert)
- vermietet (775,- € mtl. Warmmiete, 635,- € mtl. Kaltmiete)
- Mieterhöhung möglich
- Hausgeld 235,- € mtl.



Beschreibung

Die charmante 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1990 und bietet auf ca. 48,96 m² Wohnfläche ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter. Ein echtes Highlight ist der kleine, nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse, der sonnige Stunden im Freien ermöglicht und durch seine Größe genau das richtige Maß zwischen Entspannung und ein wenig Gartenarbeit bietet.

Die Wohnung überzeugt zudem durch einen funktionalen Grundriss mit hellem Wohnbereich und einer separaten Küche. Das zeitlos weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Schlafzimmer wurde Teppichboden verlegt, in den übrigen Räumen Laminat- und Fliesenböden. Die Kunststofffenster verfügen über eine Doppelverglasung und sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Tiefgarage der Wohnanlage wurde erst kürzlich umfassend saniert.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig an eine Dame vermietet und eignet sich daher besonders für Käufer mit langfristiger Eigennutzungsplanung, die bereits heute eine attraktive Wohnlage mit schönem Garten sichern möchten. Da die letzte Mieterhöhung bereits im Jahr 2021 erfolgte, besteht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der ortsüblichen Vergleichsmiete weiteres Mietsteigerungspotenzial von bis zu 15 %.

Einige der Fotos wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin digital bearbeitet und teilweise leergeräumt dargestellt. Die Ausstattungsmerkmale und der Grundcharakter der Wohnung wurden dabei jedoch so realitätsnah wie möglich beibehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Unterschleißheim mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Besonders attraktiv ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen, dem Unterschleißheimer See und beliebten Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien einladen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einer guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die S-Bahn-Linie S1 gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Mehrere Buslinien sorgen zusätzlich für eine gute Verbindung innerhalb Unterschleißheims und in die umliegenden Gemeinden. Auch die Autobahnen A92 und A99 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

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