



85716 Unterschleißheim

Großzügiges Familienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten in ruhiger Lage von Lohhof



895.000 €

Kaufpreis

196,26 m²

Wohnfläche

425 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 0162 4277 954

reineck@rpp-immo.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196,26 m ²
Grundstücksfläche	425 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.02.2026
gültig bis	01.02.2036
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	229.05
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1977
- Doppelhaushälfte
- 5 Zimmer und Hobbyraum
- Wohnfläche ca. 196,26 m²
- Grundstücksgröße 425 m²
- Tageslichtbad en Suite mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie Deckenspots (saniert 2020)
- weiteres Duschbad sowie separates WC
- große Alu-Fensterfronten
- manuelle Rollläden
- Vinylboden
- offene Küche
- Sauna mit Duscharmöglichkeit
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Markise
- Balkon, Terrasse und Garten mit Süd-Ausrichtung
- zusätzliches Potential im Dachgeschoss
- Heizung: Gas (Brenner Bj. 2020)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Einzelgarage mit Fenster und elektrischem Tor
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Familienidylle mit Potential: Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage von Unterschleißheim/Lohhof:

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte liegt auf einem ca. 425 m² großen Grundstück in zweiter Reihe einer verkehrsberuhigten Straße. Das Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² und einem durchdachten Grundriss. Der funktionale Windfang verbindet Büro und Gäste-WC und führt Sie direkt in die einladende Diele des großzügigen Wohnbereichs.

Großzügiges Wohnen für die ganze Familie:

Auf rund 47 m² bietet dieser genug Raum für stilvolles Wohnen und besondere Momente. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die offene Küche und der nach Süden ausgerichtete Freisitz (inkl. Markise) verschmelzen zu einem echten Highlight und erweitern den Wohnraum elegant nach draußen.

Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Wohnkomfort fort. Ein Kinderzimmer mit Duschbad und separatem WC sowie ein weiteres Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon lassen sich ideal vom Elternbereich trennen. Das Schlafzimmer beeindruckt mit einem renovierten Bad en Suite - welches für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Zusätzlicher Wohnraum – Ausbaupotenzial im Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss dient aktuell als großzügiger Stauraum. Durch einen entsprechenden Ausbau kann hier jedoch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden – etwa ein Homeoffice, ein Studio oder ein separater Bereich für heranwachsende Kinder. Dies eröffnet nicht nur neue Möglichkeiten für die eigene Nutzung, sondern ist auch interessant für eine langfristige Wertsteigerung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss:

Im Untergeschoss befinden sich neben der Gebäudetechnik und einem klassischen Kellerraum auch ein großzügiger Hobbyraum sowie ein Saunabereich mit Duschmöglichkeit. Diese zusätzlichen Räume lassen sich flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen – vom Fitnessraum über ein Homeoffice bis zum Wellnessbereich.

Flexibles Zuhause mit echtem Investmentcharakter:

Dieses Haus bietet dank seiner durchdachten Raumaufteilung, seiner ruhigen Lage und dem erheblichen Ausbaupotenzial eine seltene Kombination: ein attraktives Familiendomizil und zugleich ein zukunftsfähiges Investment.

Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung können Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieses Hauses überzeugen.

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einem reinen Wohngebiet in zentraler, besonders familienfreundlicher Lage von Unterschleißheim/Lohhof. Die Straße ist ruhig, gepflegt und geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Kindergärten, Spielplätze sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag mit Kindern unkompliziert.

Unterschleißheim selbst zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Norden. Die Stadt verbindet ein ausgeprägtes Angebot an Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten



mit sehr guter Infrastruktur. Das lokale Vereinsleben, das beliebte Freizeitbad AquariUSH, Sportanlagen, Grünflächen und zahlreiche Rad- und Spazierwege tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in kurzer Distanz wie Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim ist fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in die Münchner Innenstadt, was insbesondere Berufspendlern zugutekommt. Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Felder und Naherholungsflächen entspannte Ausflüge und aktive Familienzeit im Freien.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine ruhige Wohnlage, die starke Infrastruktur und das lebendige, gleichzeitig überschaubare Stadtumfeld. Ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld und kurze Wege legen.

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





















