



85716 Unterschleißheim

Gartenparadies: Renoviertes Einfamilienhaus mit Südwest-Terrasse, Lounge und Außenküche



1.290.000 €

Kaufpreis

154,43 m² **843 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,43 m ²
Nutzfläche	103,31 m ²
Grundstücksfläche	843 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,32% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.06.2025
gültig bis	24.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79.84

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	2003
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Architektenhaus
- Baujahr: 2003
- Renoviert 2025/26
- Grundstücksfläche: ca. 843 m²
- Wohnfläche: ca. 154,43 m²
- Nutzfläche: ca. 103,31 m²
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 257,74 m²
- 5 Zimmer
- Ziegel-Massivbauweise
- neuer Eichenparkett
- weiße Holztüren
- neue Einbauküche, inkl. Elektrogeräte
- renoviertes Duschbad im Erdgeschoss
- Wohnzimmer und Essbereich mit Zugang zum Garten / Terrasse
- Kachelofen
- großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- wunderschöner Süd-West-Garten
- zwei Natursteinterrassen (Travertin) mit Markise
- überdachte Außenküche
- Außendusche
- überdachte Garten-Lounge
- große Gartenhütte
- Keller aus WU-Beton / beheizt
- Sauna mit Ruhebereich
- Solaranlage für Warmwasser
- Kunststofffenster, Energiesparfenster
- Glasfaseranschluss im Haus (FTTH) / Netzwerkverkabelung



- Doppelgarage mit Wallbox, Außenstellplätze vor der Garage, 1 Besucherstellplatz



Beschreibung

Dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 wurde 2025/26 stilvoll renoviert und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitlos eleganten Erscheinungsbild. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 842 m² gelegen, bietet die Immobilie rund 154,43 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 103,31 m² Nutzfläche. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail, verleiht dem Haus seinen besonderen Charakter.

Bereits beim Eintreten beeindruckt der weitläufige Eingangsbereich, der – ebenso wie der restliche Wohnraum – mit edlem Eichenparkett ausgestattet ist. Die weißen Holztüren lassen das rustikale Holz mit der modernen Einrichtung verschmelzen.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle, offene Wohn- und Essbereich, der durch den Luftraum bis unter das Dach besonders viel Großzügigkeit vermittelt - von der Galerie im Obergeschoss aus hat man einen beeindruckenden Blick nach unten. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie zum traumhaft angelegten Südwest-Garten. Der freie Blick ins Grün schafft ein einzigartiges Wohngefühl, in dem sich Komfort und Natur auf ideale Weise verbinden.

Die neue, weiße Einbauküche mit eleganter Arbeitsplatte aus Quarz ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen direkten Terrassenzugang – ideal für geselliges Kochen mit Familie und Freunden. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad, das vor dem Verkauf vollständig fertiggestellt und ebenfalls renoviert wird.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit separater Ankleide. Die offene Holzdeckenkonstruktion sorgt in allen Räumen für eine besonders warme und großzügige Raumwirkung. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, der einen herrlichen Blick über den weitläufigen Garten bietet. Ein großes, tageslichtdurchflutetes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage perfekt ab. Das helle Treppenhaus mit einer Deckenhöhe von ca. vier Metern sowie der Einsatz natürlicher Materialien und großzügiger Lichteinfall schaffen im gesamten Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Der Außenbereich ist eine wahre Wohlfühloase: Eine große Terrasse mit Markise bietet Platz für einen Essbereich und Sonnenliegen. Ein raffiniert gestaltetes Wasserspiel mit Steinen sorgt für ein beruhigendes Plätschern und unterstreicht die entspannte Atmosphäre. Für leidenschaftliche Gastgeber gibt es eine überdachte Außenküche sowie eine stilvolle, ebenfalls überdachte Lounge – der perfekte Ort für lange Sommerabende. Eine große Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: die hauseigene Sauna mit Ruhebereich, die ein exklusives Maß an Erholung und Wellness bietet. Ergänzend stehen hier ein Vorratsraum, ein Waschkraum sowie der Technik- und Heizraum zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine Doppelgarage mit Wallbox, sowie Außenstellplätze vor der Garage und einen Besucherstellplatz.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage von Unterschleißheim, im Ortsteil Riedmoos. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern – ideal für Familien und Naturliebhaber. Der Unterschleißheimer See sowie Rad- und Spazierwege befinden sich in



unmittelbarer Nähe.

Trotz der idyllischen Lage ist das Haus gut angebunden: Eine nahegelegene Bushaltestelle bringt Sie bequem zur S-Bahn mit Anschluss nach München und zum Flughafen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Hallenbad, Sporteinrichtungen und Parks befinden sich direkt in Unter- und Oberschleißheim.

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



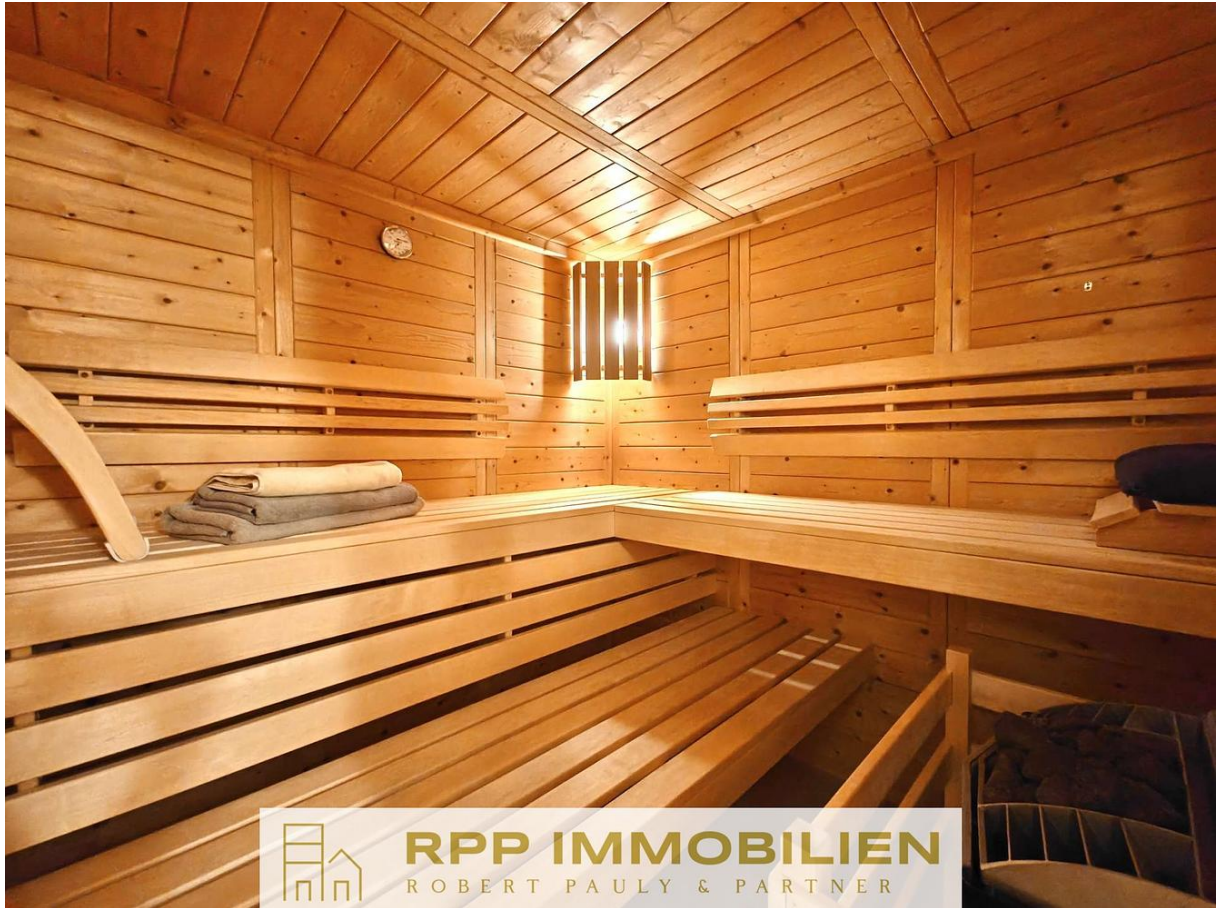














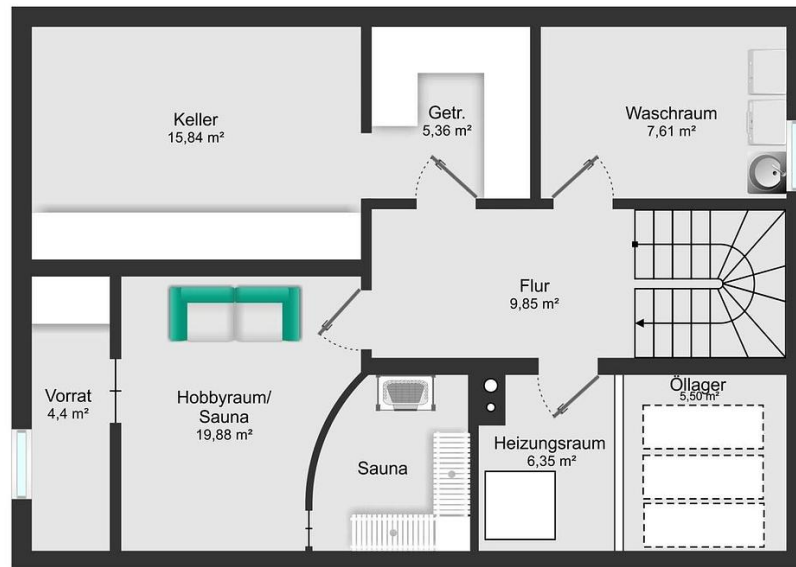








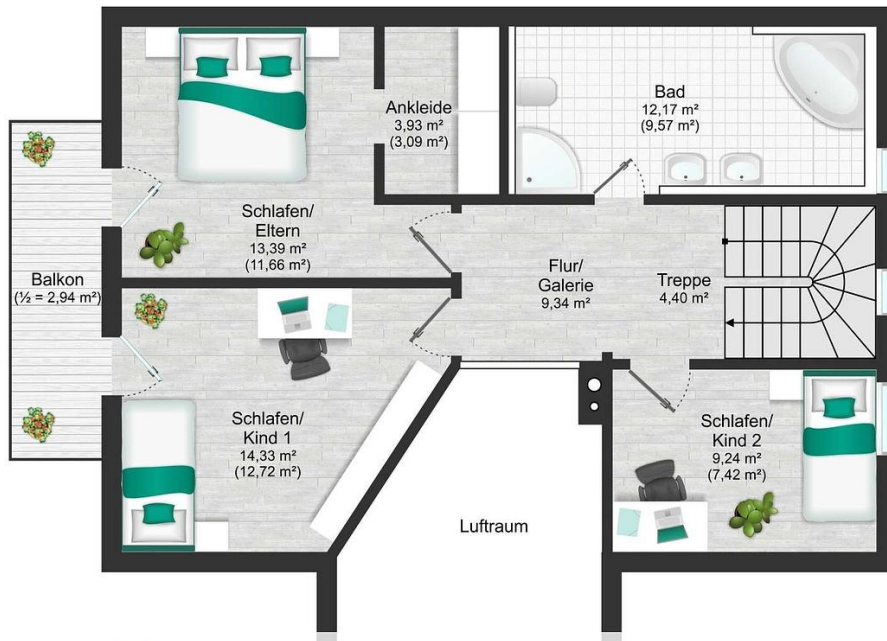




RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER