

## 85764 Oberschleißheim

Charmante 2,5-Zimmerwohnung mit Lift und Wohlfühlcharakter in grüner Lage von Oberschleißheim



Kaufpreis  
**274.000 €**

Wohnfläche  
**58,47 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2,5**

Ihr Ansprechpartner  
**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker  
089 45350280  
becker@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 58,47 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2,5                  |
| Badezimmer   | 1                    |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Stellplätze  | 1                    |

### Preise & Kosten

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Hausgeld        | 645 €                      |
| Kaufpreis       | 274.000 €                  |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| mit Warmwasser            | ja          |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Energieverbrauchskennwert | 116.8       |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1983     |
| Zustand | gepflegt |

### Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Laminat |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Gäste-WC               | ja                 |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Gas                |
| Heizungsart            | Zentralheizung     |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Freiplatz          |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD           |

### Objekt-Titel

Charmante 2,5-Zimmerwohnung mit Lift und Wohlfühlcharakter in grüner Lage von Oberschleißheim

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie liegt am westlichen Ortsrand von Oberschleißheim in einer parkähnlichen Wohnanlage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

.....  
Online-ID:  
FDDMXLAC  
.....

Objekt-Nr.:  
SB-1060  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Oberschleißheim selbst liegt im nördlichen Münchner Umland und überzeugt durch eine gute Anbindung an die Landeshauptstadt. Der S-Bahnhof Oberschleißheim (S1) ist gut erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 20 Minuten) sowie zum Flughafen München (ca. 20–25 Minuten). Mit dem Auto besteht über die B13 sowie die nahegelegenen Autobahnen A92 und A99 eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtgebiet und das überregionale Verkehrsnetz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Geschäfte befinden sich im Ort und sind gut erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken in Oberschleißheim sichergestellt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten sowie zwei Grundschulen direkt im Ort zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Unterschleißheim oder Garching und sind gut erreichbar.

Die Nähe zur Regattastrecke Oberschleißheim, zur Schlossanlage Schleißheim sowie zu weitläufigen Grünflächen bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- 4. Obergeschoss
- Lift vorhanden
- 2,5 Zimmer
- ca. 58,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss
- separates WC
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Laminatboden
- großzügiges Kellerabteil
- Außenstellplatz
- langjährig an eine Familie vermietet
- 557,- € monatliche Kaltmiete, 692,- € Warmmiete
- 645,- € monatliches Hausgeld (inkl. Rücklagen)

## Objektbeschreibung

---

Die gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 und liegt im 4. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,47 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Bereits beim Betreten gelangen Sie über den offenen Flur direkt in den einladenden Wohn- und Essbereich der das Herzstück der Wohnung bildet. Die im hinteren Bereich integrierte Küche ist über eine praktische Durchreiche mit dem Wohnraum verbunden und schafft so eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten befindet sich im Eigentum der aktuellen Mieter.

Die Wohnung ist mit einem Laminatboden ausgestattet, der sich zusammen mit den Holz-Innentüren harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt und den wohnlichen Charakter unterstreicht. Die Fenster sind doppelt verglast und aus schlichtem, weißen Kunststoff gefertigt.

Ein besonderes Highlight stellen die beiden charmanten Erker im Wohn- und Schlafzimmer dar, die den Räumen eine warme, gemütliche Ausstrahlung verleihen und zugleich für eine besondere Raumwirkung sorgen.

Das hellbraun geflieste Badezimmer ist funktional und komfortabel sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Zudem befindet sich hier der Anschluss für Ihre Waschmaschine. Das separat gelegene WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.



Ein Aufzug im Haus ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Abgerundet wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz.

Die Wohnung ist seit einigen Jahren an eine Familie vermietet. Zur Erhaltung der Privatsphäre der Mieter wurden mit "Visualisierung" gekennzeichnete Fotos verändert.

## 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

---









