

**85716 Unterschleißheim**

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Kaufpreis  
**249.000 €**

Wohnfläche  
**48,85 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

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

Michael Nefzger  
089 45350280  
nefzger@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 48,85 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Stellplätze              | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 5 m <sup>2</sup>     |

### Preise & Kosten

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Hausgeld        | 341 €                      |
| Kaufpreis       | 249.000 €                  |
| Aussen-Courtage | 2,38% inkl. gesetzl. MwSt. |

### Zustand

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | 1972        |
| Zustand               | teilsaniert |
| letzte Modernisierung | 2020        |

### Objekt-Titel

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

### Lage-Beschreibung

Unterschleißheim ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis München, die sich durch ihre hervorragende Lage, verkehrsgünstige Anbindung und hohe Lebensqualität auszeichnet. Diese charmante Stadt liegt nur wenige Kilometer nördlich von München und bietet somit den perfekten Wohnort für Pendler, die die Vorteile des städtischen Lebens mit der Ruhe und dem Komfort des Vorstadtlebens kombinieren möchten.

Die Gemeinde Unterschleißheim ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die S-Bahn-Linie S1 bringt Sie in nur etwa 20 Minuten direkt ins Herz Münchens. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Buslinien für eine optimale Erreichbarkeit aller Stadtteile und umliegenden Gemeinden. Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn A9 und dem Mittleren Ring besonders vorteilhaft, da sie eine schnelle und unkomplizierte Anreise in alle Richtungen ermöglicht.

Unterschleißheim besticht durch eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangeboten. Im einladenden Stadtzentrum finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. Zudem gibt es mehrere Supermärkte, Boutiquen und Fachgeschäfte, die für ein angenehmes Einkaufserlebnis sorgen.

### Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Laminat |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Gas                |
| Heizungsart            | Zentralheizung     |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD           |

Online-ID:  
QWFHFZGV

Objekt-Nr.:  
MN-26001



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Familien werden die hervorragende Infrastruktur besonders zu schätzen wissen. Unterschleißheim bietet eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Bildungseinrichtungen reichen von Grundschulen bis hin zu Gymnasien und Förderschulen, sodass für jedes Kind die passende Bildungsmöglichkeit vorhanden ist. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Parks und Spielplätze, die zum Verweilen und Erholen einladen.

Sportbegeisterte kommen in Unterschleißheim ebenfalls auf ihre Kosten. Die Gemeinde verfügt über mehrere Sportanlagen, Fitnessstudios und Vereine, die eine breite Palette an Aktivitäten anbieten. Ob Fußball, Tennis, Schwimmen oder Radfahren – hier findet jeder seine Lieblingssportart.

Zusammengefasst bietet Unterschleißheim eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ländlichem Charme. Die hervorragende Infrastruktur, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die ausgezeichneten Bildungseinrichtungen machen diese Gemeinde zu einem begehrten Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Etagenwohnung
- Baujahr 1972
- 2 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Fliesen, Laminat, Parkett
- ca. 48,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Innenliegendes Bad mit Dusche (modernisiert)
- Rollläden elektrisch nachgerüstet
- Süd/Ost-Balkon
- Heizung: Gas Zentral (neu 2009)
- Kellerabteil
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Wohngeld aktuell mtl. 341,00 € (inkl. TG)
- sofort bezugsfrei

## Objektbeschreibung

---

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Unterschleißheim.

Die Wohnung verfügt über ein praktisches und effizientes Layout mit zwei gut proportionierten Zimmern, die ausreichend Platz für Wohnen und Entspannen bieten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das bereits modernisierte, innenliegende Badezimmer.

Ein gut erreichbarer Tiefgarageneinzelstellplatz, ein vorhandener Personenaufzug, ein praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie ein schöner Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung, bieten Ihnen zusätzlichen Komfort.

Genießen Sie das urbane Leben in Unterschleißheim, einer Stadt, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnlösung sind.

## sonstige Angaben

---

Der Gesamtpreis dieser Immobilie (inkl. Tiefgaragenstellplatz) beträgt 266.500.- €.

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



