



85716 Unterschleißheim

Moderne Wohnung über zwei Ebenen mit Süd/Ost-Balkon



585.000 €

Kaufpreis

101 m²

Wohnfläche

101 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m ²
Nutzfläche	130,5 m ²
Gesamtfläche	101 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Hausgeld	438 €
Mietpreis / qm	16,04 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	19.800 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.02.2030
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	82.10
Primär-Energieträger	OEL

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Laminat	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen
- helle, durchdachte Grundrissgestaltung
- gemütlicher Süd-/Ost-Balkon
- sonniger Gemeinschaftsgarten
- moderne Einbauküche
- Laminatboden (Polaresche) in den Wohnräumen
- hochwertige Granitfliesen in ausgewählten Bereichen
- 2-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- modernes Bad mit Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit
- zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradraum
- Trockenraum
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz á € 10.000,00



Beschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre moderne, gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon in Süd-/Ost-Ausrichtung, der für helle Räume und angenehme Sonnenstunden sorgt. Die Küche ist mit Tageslicht ausgestattet und präsentiert sich modern und geschmackvoll. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne.

Eine Wendeltreppe führt in das Untergeschoss. Dort befinden sich das Schlafzimmer, ein separates Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2024 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.620 EUR, hinzu kommen 30 EUR für den Duplex-Stellplatz.

Lage

Unterschleißheim

Unterschleißheim blickt auf eine lange und gewachsene Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Aus einer ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlung hat sich über die Jahrzehnte eine lebendige Stadt im Norden Münchens entwickelt, die heute gekonnt Tradition und Moderne miteinander verbindet. Historisch gewachsene Strukturen prägen ebenso das Stadtbild wie zeitgemäße Wohnquartiere, wodurch Unterschleißheim seinen eigenständigen Charakter bewahren konnte.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, etablierten Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und einer grünen Umgebung, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Naherholungsflächen, Grünzüge und der Unterschleißheimer See befinden sich in kurzer Entfernung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur und Anbindung sind ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Der S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München und in die Region ist schnell zu erreichen, ebenso die Autobahnen A92 und A99, die eine optimale Verbindung zum Münchener Stadtgebiet, zum Flughafen sowie in alle Richtungen des Umlands gewährleisten. Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen mit einer sehr guten urbanen Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

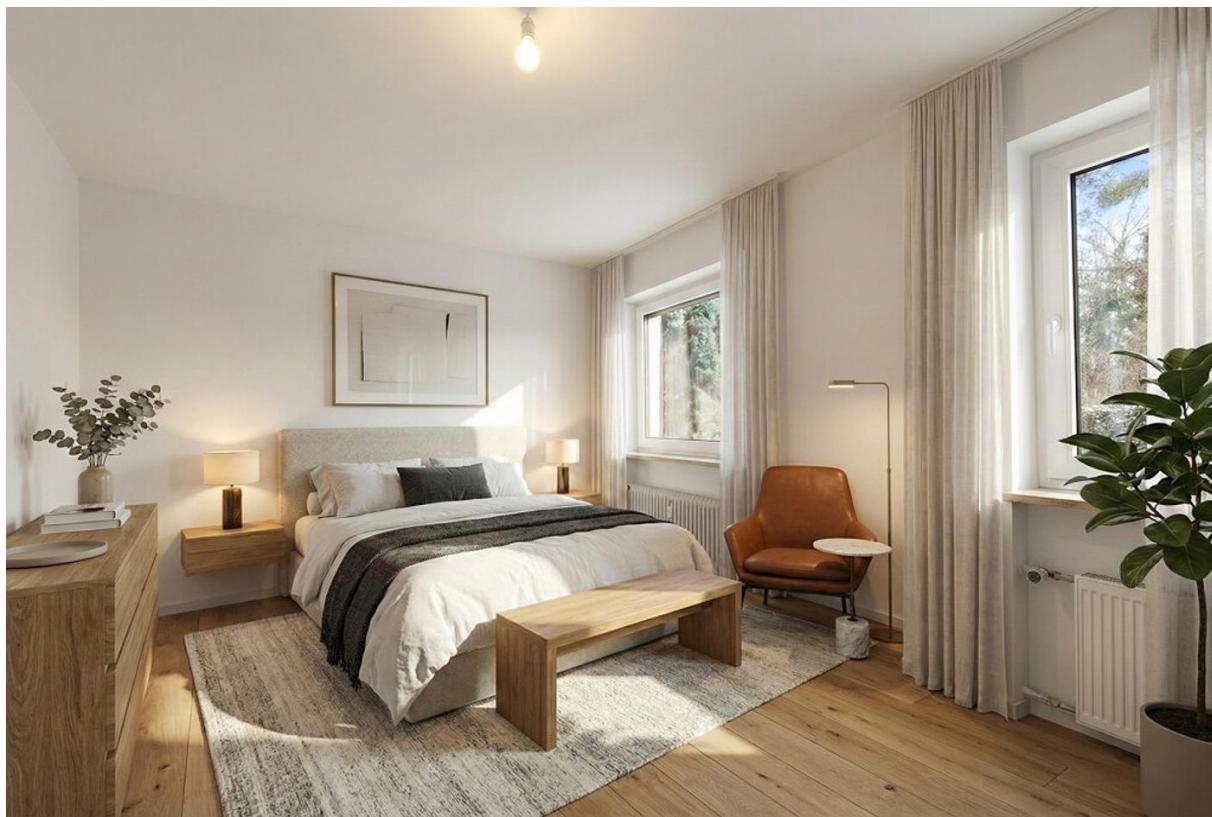


Die Energieeffizienzklasse ist C.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.













GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsführer
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de