



85716 Unterschleißheim

Provisionsfrei: Dachterrassentraum zum Erstbezug - Einziehen und Wohlfühlen!!



599.000 €

Kaufpreis

69,62 m²

Wohnfläche

9,29 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,62 m ²
Nutzfläche	9,29 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,29 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	282 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	16.07.2025
gültig bis	15.07.2035
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18.8
Primär-Energieträger	Strom

Allgemeine Infos

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

**Zustand**

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2025
- 2 Zimmer
- ca. 69,26 m²
- Dachgeschoss (2. OG)
- Aufzug von der TG bis ins DG
- Ziegelbauweise
- Energieeffizienz A
- Energiesparende Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Belüftung mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- hochwertige Kunststofffenster mit wärmedämmender Dreifach- und Schallschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise vorbereitet
- Parketböden in Wohn-/Schlafraum
- Fenster-Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- hochwertiger Fliesen- und Terrassen-Belag
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- provisionsfrei



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubau und bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können.

****Details zur Wohnung:****

- ****Fläche:**** 69,62 m²
- ****Zimmeranzahl:**** 2
- ****Offenes Wohnkonzept:**** Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen und Genießen ein.
- ****Schlafzimmer:**** 1 gemütliches Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte.
- ****Badezimmer:**** 1 modernes Bad mit Gaube, das durch Tageslicht besticht.
- ****Highlight:**** Eine große Dachterrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende.

****Ausstattung:****

- ****Erstbezug:**** Die Wohnung ist neu und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.
- ****Gehobene Ausstattung:**** Hochwertige Materialien und moderne Technik sorgen für ein stilvolles Ambiente.
- ****Fußbodenheizung:**** Genießen Sie an kalten Tagen behagliche Wärme.
- ****Heizung:**** Effiziente Grundwasserwärmepumpe für umweltfreundliches Wohnen.

****Zusätzliche Merkmale:****

- ****Tiefgarage:**** Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.
- ****Aufzug:**** Der Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung.
- ****Keller:**** Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein modernes Zuhause in zentraler Lage zu erwerben! Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Unterschleißheim, einer attraktiven und lebendigen Stadt nördlich von München.

Unterschleißheim besticht durch eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München, die Sie bequem in nur 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim befindet sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in der Region ermöglicht.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Parks und Grünanlagen oder erkunden Sie die umliegenden Rad- und Wanderwege. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die zahlreiche Schulen, Kindergärten und Spielplätze umfasst.

Darüber hinaus finden Sie in Unterschleißheim eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der örtliche Wochenmarkt bietet frische Produkte und regionale Spezialitäten. Für Sportbegeisterte stehen diverse Sportvereine und Freizeitangebote zur



Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität und der freundlichen Nachbarschaft.

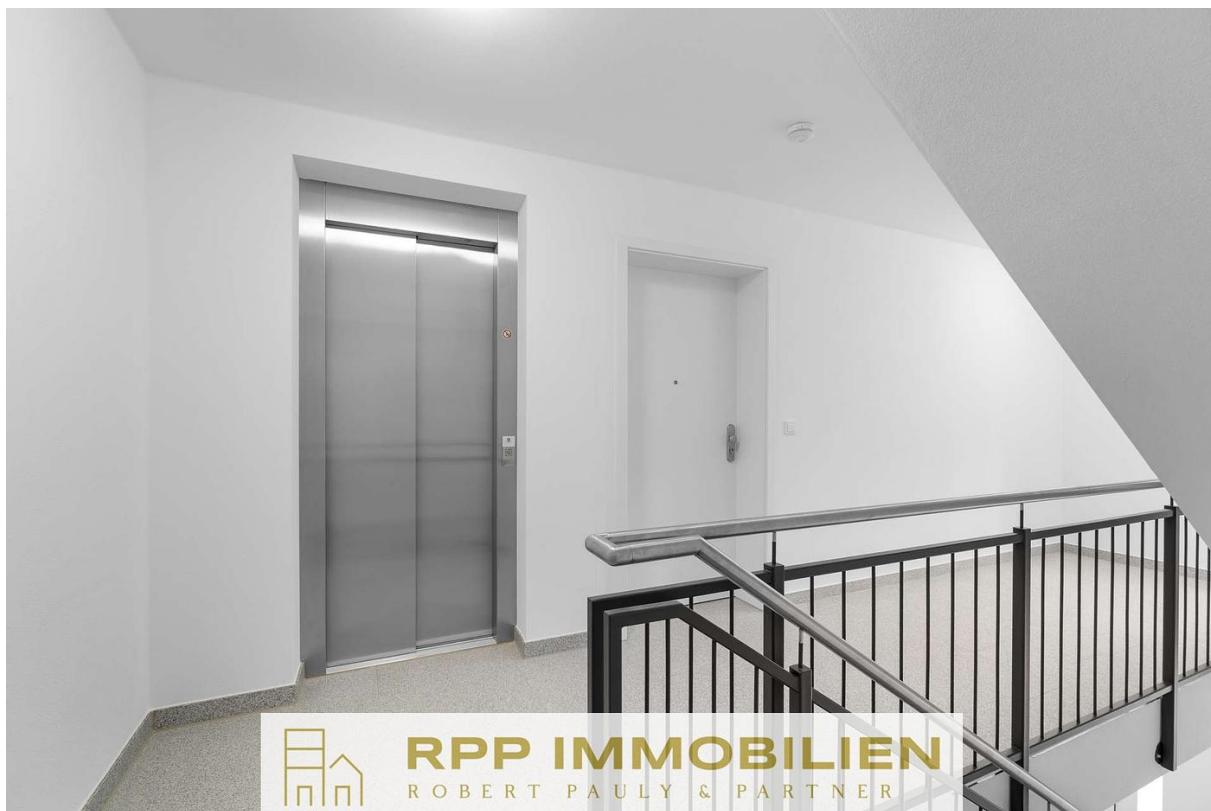


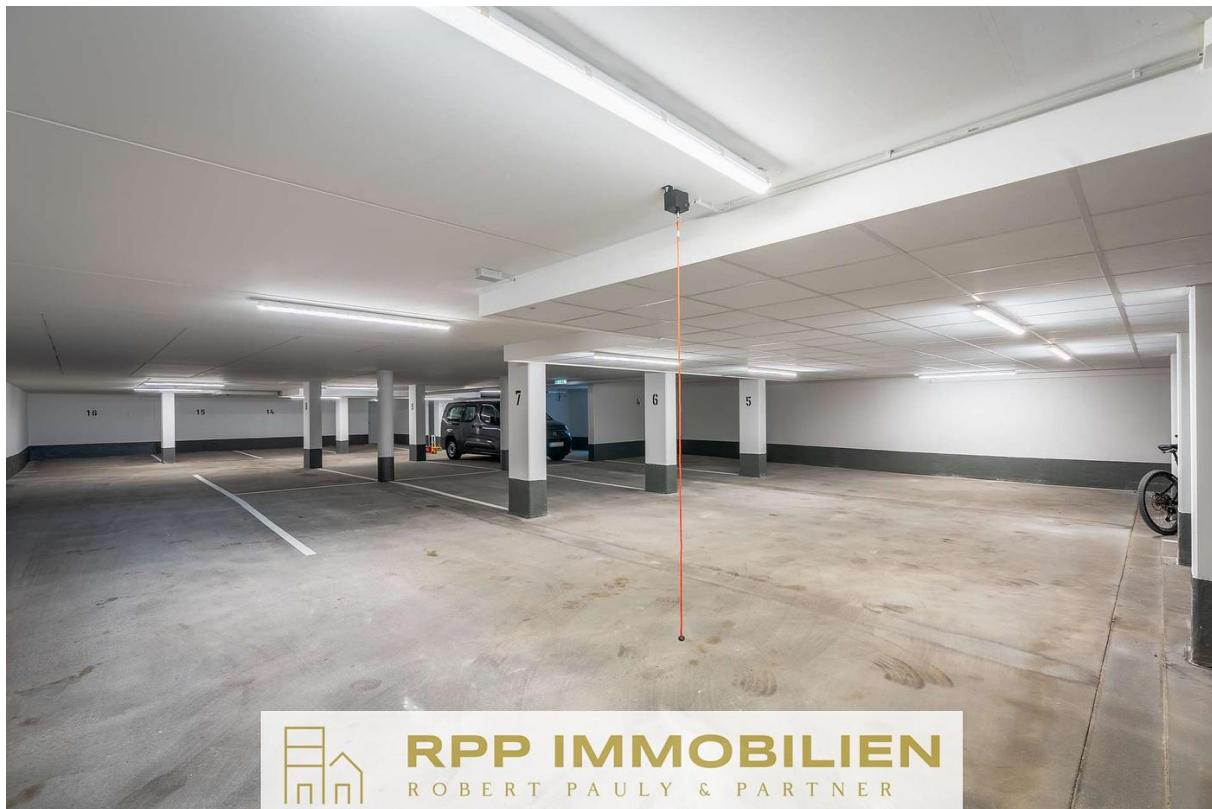




RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



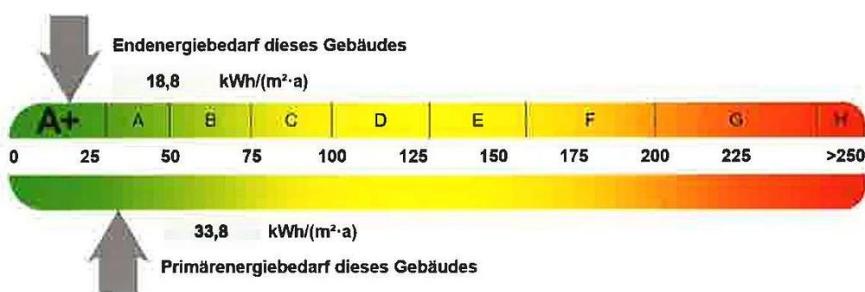






Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG³

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 38,2 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁴

Ist-Wert 0,30 W/(m² K) Anforderungswert 0,40 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Nutzung)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen Verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

RPP IMMOBILIEN
 ROBERT PAULY & PARTNER

18,8 kWh/(m²·a)

