



## 85764 Oberschleißheim

# Hochwertige Doppelhaushälfte in Oberschleißheim



**1.850.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**340 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Tanja Michel

Tel.: 00491636135917

t.michel@immobilien-zippold.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	340 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Januar 2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
Kaufpreis / qm	9.250 €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2034
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.90
Wertklasse	A



## Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Küche

offene Küche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Keller:

- Haustechnikraum
- Hobbyraum
- Kellerfenster mit Wärmeschutzverglasung als Kunststofffenster
- Bodenfliesen weiß im Format 20x20 cm mit passenden Sockelleisten ringsum
- Kelleraußenwände im Erdreich aus Beton mit Wärmedämmung, raumhoch.
- Außenwände aus wärmegeädämmtem Ziegelmauerwerk
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- An allen Fenstern und Fenstertüren im EG und OG außenliegende Rollläden aus hellen Kunststoffprofilen

### Raumhöhen:

- KG 2,50m
- EG 2,60 m
- OG 2,50m
- DG bis 3,40 m

Verlegt werden in den Häusern Fliesen von Mirage. Es stehen 5 Farbtöne zur Auswahl.

Böden: Wohn-/Esszimmer/Küche: Fertigparkett in Schiffsbodenverlegung Eiche Trend mit weißen Sockelleisten.

Flure, Dielen, : Natursteinfliesen Jura Grau mit passenden Sockelleisten .

Schlafräume, Kinderzimmer sowie Hobbyraum: Fertigparkett in Schiffsbodenverlegung Eiche Trend mit weißen Sockelleisten.

Bad/WC/ Keller / Hausanschlussraum: Fliesenbelag mit passenden Sockelfliesen.

### Heizung:

Heizungsanlage und Warmwasserbereitung als Grundwasserwärmepumpe .

Wärmeverteilung in den Etagen mit einem zentralen Verteiler, mit den Stellmotoren der Fußbodenheizkreise. In allen Räumen, inkl. Hobbyraum Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Im Bad ist ein zusätzlicher Handtuchheizkörper in weiß (RAL 9016) vorgesehen, 610 x 1610 mm mit elektrischer Heizpatrone

### Innentreppe

Masive betonierte Innentreppe mit Trittstufen und Setzstufen Natursteinbelag in Jura grau; Treppengeländer als Edelstahlhandlauf an der Treppenhausaußenwand.

Wärmepumpenzentralheizung



## Beschreibung

Neu errichtete Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet auf ca. 200,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 340 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Der Neubau (Baujahr 2025) überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, energieeffiziente Technik und eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse und in den Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Gäste-WC sowie die Eingangsdiele mit einer Garderobennische runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Ein modernes, helles Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche ergänzt diese Etage.

Im Dachgeschoss ist ein großes Schlafzimmer mit einem Ankleidezimmer mit einem großzügigen Bad vorhanden. Das Bad ist mit Badewanne, begehbare Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchwärmer ausgestattet und über ein Fenster belichtet und belüftet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der durch einen Lichtschacht und ein großes Fenster natürlich belichtet ist. Der Hobbyraum wurde bei der Wohnfläche zu 50 Prozent in Anrechnung gebracht.

Die Bodenbeläge können noch individuell ausgewählt werden, wodurch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Dank der sehr effektiven Grundwasserwärmepumpe kann ein niedriger Energiebedarf von rechnerisch 14,3 kWh/8a x m<sup>2</sup>), das heißt die Klasse A+ erreicht werden. Das heißt Sie profitieren langfristig von einem energieeffizienten und zukunftssicheren Wohnkonzept mit niedrigen Energiekosten.

## Lage

### Lagebeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Mittenheim der Gemeinde Oberschleißheim, nördlich von München. Das Wohnumfeld überzeugt durch Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und eine grüne Umgebung mit hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, REWE und Lidl. Auch kleinere Fachgeschäfte, Bäckereien und Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar – teils sogar fußläufig.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium Oberschleißheim, liegen in kurzer Distanz.

Der nahe Schleißheimer Schlosspark mit seinen historischen Bauwerken und weitläufigen Grünflächen bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.

Die S-Bahn-Station Oberschleißheim (S1) liegt nur etwa 100 Meter entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Über die Autobahn



A92 und die Bundesstraße B471 besteht zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Ärzte, Apotheken sowie das Helios Klinikum München-Nord sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Rotdornstraße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Gepflegte Vorgärten, wenig Verkehr und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Bild dieser Wohnlage.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 14.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

### Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

















