



## 85764 Oberschleißheim

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit 4-Zimmer-Option in parkähnlicher Umgebung in Oberschleißheim



**695.000 €**

Kaufpreis

**93,88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

[reineck@rpp-immo.de](mailto:reineck@rpp-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Hausgeld	742 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.07.2018
gültig bis	30.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr: 1983
- 2. Obergeschoss
- ca. 93,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-Zimmer, optional auf 4 Zimmer erweiterbar
- Kanadischer Ahornparkettboden (2012 verlegt, 2025 gewachst)
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Elektrogeräte inklusive)
- Holz- /Alufenster mit 3-fachverglasung im Erker aus 2019 und Holzfenster mit Doppelverglasung
- überwiegend elektr. Rollläden (teilw. mit Sonnensensor)
- Tageslichtbad mit Duschwanne und WM-Anschluss
- Gäste-WC
- Einbauschränk
- Süd-Balkon
- West-Loggia mit Markise
- Giebelseiten nachträglich gedämmt, Fassade und Balkone komplett saniert in 2025
- hochwertige Insektenschutzgitter in allen Wohn- und Schlafräumen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Heizkörper 2012 erneuert
- 19 m<sup>2</sup>-großes Kellerabteil mit Tageslicht und Strom (uneinsehbar)
- Tiefgaragenstellplatz (Wallbox möglich)
- Tiefgarage 2020 saniert, neuer Anstrich 2025
- Spielplatzbereich saniert
- Wohngeld: 742,- € (davon 255,- € Zuführung Erhaltungsrücklage Haus und 32,- € Tiefgarage)
- ab sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundriss lässt sich bei Bedarf einfach und flexibel anpassen und bietet damit die Option zur Schaffung eines zusätzlichen Zimmers – ideal für Familien oder Homeoffice.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zu Balkon und Loggia bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und gleichzeitig auch das Highlight durch den schönen Erker. Dank der Ausrichtung nach Westen, Süden und Osten genießen Sie hier helle Räume und angenehme Lichtverhältnisse über den gesamten Tagesverlauf. Die Loggia bietet einen schönen Blick ins Grüne und unterstreicht die ruhige, parkähnliche Lage der Nachbarschaft.

Große Fensterflächen schaffen in allen Räumen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der hochwertige Ahornparkett sorgt für eine warme, gepflegte Optik. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard.

Die Einbauküche in zeitloser, hellbrauner Holzoptik mit Granitarbeitsplatte und sämtlichen Elektrogeräten, ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Osten und Süden ausgerichtet und bieten genug Stellfläche für Ihre Möbel. Das taghelle Badezimmer ist mit einer Duschwanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Sanitärinstallationen wurden bereits teilweise erneuert, was den gepflegten Zustand zusätzlich unterstreicht.

Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit Tageslicht, welches praktischen Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit komfortabler Durchfahrtshöhe (VW-Bus geeignet) sowie die gepflegte, grüne Wohnanlage mit altem Baumbestand in parkähnlicher Umgebung runden das Angebot ab. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Balkonen wurden kürzlich durchgeführt und tragen zur nachhaltigen Werthaltigkeit der Immobilie bei.

## Lage

Die Immobilie liegt am westlichen Ortsrand von Oberschleißheim in ruhiger Wohnlage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

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 vor Ort sichergestellt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten sowie zwei Grundschulen bzw. eine Mittelschule direkt im Ort zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich im Nachbar-Ort Unterschleißheim und sind gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze.



Die Nähe zur Regattastrecke Oberschleißheim, zur Schlossanlage Schleißheim sowie zu weitläufigen Grünflächen bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene Wohnlage mit ruhigem Charakter und solidem Umfeld.

## 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.











**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

















**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

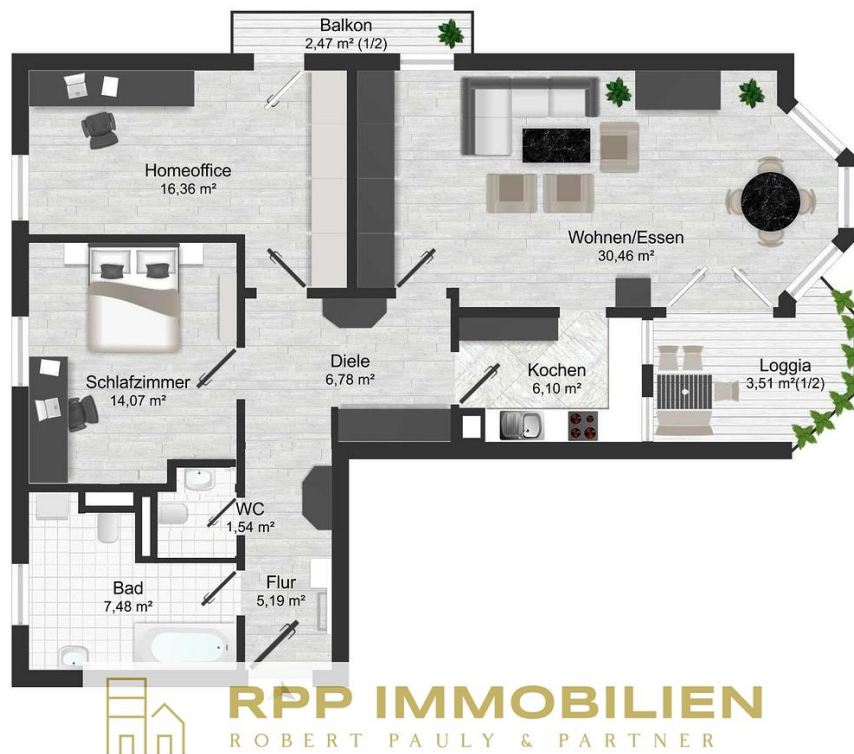


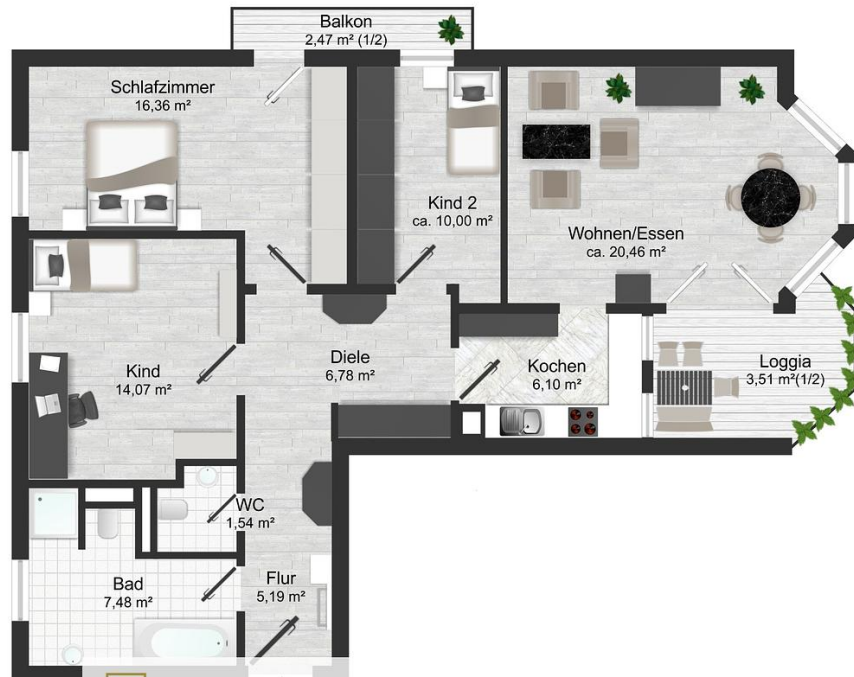












 **RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER