



## 85764 Oberschleißheim

# Saniertes Apartment mit guter Anbindung – ideal für Kapitalanleger



**260.000 €**

Kaufpreis

**34,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 0162 4277954

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	34,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.10.2018
gültig bis	22.10.2028
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93

### Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Kaltmiete	680 €
Warmmiete	810 €
Nebenkosten	130 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	131 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2026
Zustand	teil- /



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Küche</b>	
Wanne	✓	Einbauküche	✓
<b>Bodenbelag</b>		<b>Heizungsart</b>	
Fliesen	✓	Zentralheizung	✓
<b>Befuerung</b>		<b>Fahrstuhl</b>	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓
<b>unterkellert</b>			
unterkellert	ja		

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1962
- 1 Zimmer
- ca. 34,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4. Obergeschoss
- Aufzug vorhanden (saniert 2023)
- Einbauküche inkl. WM-Anschluss
- Bad mit Duschwanne, Spiegelschrank, Deckenspots (saniert 2025)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollläden manuell
- neuer Vinylboden im Wohnbereich
- West-Loggia mit Markise
- praktischer Einbauschränk im Flur
- Dachsanierung ca. 2017
- Wasserleitungen ca. 2011 erneuert
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im KG
- Mieteinnahmen: 680,- € Kaltmiete zzgl. 130,- € NK
- Wohngeld: 131,- € (inkl. Rücklagen)



## Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss (mit Lift) eines im Jahr 1962 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt vor allem durch Zustand, Grundrissaufteilung und Wohnatmosphäre.

Der Flur bietet durch den praktischen Einbauschränk ausreichend Platz für Ihre Garderobe und führt Sie direkt in den komfortablen Wohnbereich. Durch die großen Fensterflächen sowie den direkten Zugang zur westlich ausgerichteten Loggia wird der Raum mit viel Tageslicht versorgt. Die geflieste Loggia mit vorhandener Markise lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen ein und bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die untergehende Sonne.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inkl. Elektrogeräte ausgestattet und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das zeitlos geflieste Badezimmer wurde 2025 saniert und ist neben Duschwanne, Waschbecken und WC mit einem Spiegel- sowie Waschtischunterschrank ausgestattet.

Im Wohnraum wurde ein pflegeleichter Vinylboden ebenfalls frisch verlegt, der für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich das zur Wohnung gehörende Kellerabteil. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Seit September 2025 ist die Wohnung an eine Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 680,- € zzgl. 130,- € Nebenkosten.

## Lage

Die Gemeinde Oberschleißheim zählt zu den beliebten Wohnstandorten im Münchner Norden und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich äußerst komfortabel: Über die B471 sowie die Autobahnen A92 und A99 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar. Der nahegelegene S-Bahnhof "Oberschleißheim" mit Anschluss an die Linie S1 ermöglicht zudem eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Flughafen München. Mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung hat der Standort viel zu bieten. Die weitläufigen Grünflächen rund um die Schlossanlage Schleißheim, die bekannte Olympia-Regattastrecke sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Paare.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität – ein langfristig gefragter Wohnstandort im direkten Umfeld der Landeshauptstadt München.

## 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.























