



85716 Unterschleißheim / Lohhof

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung zentral in Lohhof



319.000 €

Kaufpreis

59,85 m²

Wohnfläche

4,6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,85 m ²
Nutzfläche	4,6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	Letzte
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Hausgeld	320 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.10.2028
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	134.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

seniorengerecht ✓

Küche

offene Küche ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten
- Über die gesamte Wohnung geschnittener Balkon mit Zugang vom Wohn- oder Schlafzimmer
- Aufzug für einen Barrierefreien Zugang zur Wohnung
- Fenster und Türen wurden 2011 erneuert
- Gasheizung 2009 modernisiert
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit Blick über München
- u.v.m.



Beschreibung

Inmitten der gefragten Wohnlage von München-Unterschleißheim erwartet Sie diese lichtdurchflutete und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ruhigen Umgebung bietet diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus, wurde in einem sehr guten Zustand gehalten und zeigt sich von der Dachterrasse bis zum Keller in einem sehr guten Licht. Im Mai in diesem Jahr wird die umfangreiche Tiefgaragensanierung fertiggestellt, die Darstellung dieses Bereiches ist als neuwertig zu betrachten. Auffallend sind die großzügigen Flursituationen zu den einzelnen Wohnungen und der sehr gepflegte Eindruck. Eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit Blick über München ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Zimmern und einem großzügigen Balkon mit herrlicher Fernsicht.

Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer ist mit seinen ca. 16m² sehr geräumig und bietet mit seinem Balkonzugang auch die schöne Möglichkeit mit einer offenen Türe zu schlafen. Die separate Küche ist funktional und mit einer Einbauküche ausgestattet. Hier findet auch die Waschmaschine oder eine Geschirrspülmaschine platz. Ein Badezimmer mit Duschbadewanne, sowie praktische Stauräume runden das Angebot ab.

Besonders komfortabel ist der barrierefreie Zugang dank eines Aufzugs, der Sie von der Tiefgarage direkt in Ihre Etage bringt. Ein eigener Kellerraum sowie eine nutzbare, gemeinschaftliche Waschküche stehen ebenfalls zur Verfügung. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2009 erneuert und laufend gewartet.

Die Lage der Wohnung ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter eine Metzgerei, Bäckereien, Banken und weitere Geschäfte, sind teilweise in der Wohnanlage integriert. Auch der S-Bahnhof Unterschleißheim ist in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Mit ihrer attraktiven Lage, dem gut durchdachten Grundriss und der stabilen Vermietung stellt diese Wohnung eine lohnende Investition dar. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Aktuell ist die Wohnung an ein sehr nettes Pärchen für 980€ Kalt bis Ende November vermietet. Der Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich vermietet werden. Gerechnet auf den Kaufpreis ergibt sich aktuell aus der Jahresmiete von 11.760€ eine ausbaufähige Rendite von 3,4%

Lage

Willkommen in Unterschleißheim, einer charmanten Stadt, die reich an Annehmlichkeiten und Attraktionen ist. Tauchen Sie ein in das lebendige Herz der Stadt, wo Sie innerhalb von 14 Minuten Zugang zu 14 Lebensmittelgeschäften haben. Der nächstgelegene ist das Café und die Bäckerei Cabalou, nur wenige Schritte entfernt. Mit einer breiten Palette von Backwaren und einer gemütlichen Atmosphäre ist es der perfekte Ort, um den Tag zu beginnen. Gleich um die Ecke finden Sie den Naturkostladen Lufthülle-natürlich [un]verpackt, der nur 2 Minuten entfernt liegt und eine Vielzahl von Bio-Lebensmitteln anbietet. Ebenfalls in der Nähe ist die Metzgerei Stadler, wo Sie frische Fleischwaren und Delikatessen finden.



In einer Entfernung von 15 Minuten erreichen Sie 19 gastronomische Einrichtungen. Das B3 Restaurant ist nur 2 Minuten entfernt und bietet eine vielfältige Speisekarte in einem einladenden Ambiente. Mama Pizza, nur 3 Minuten entfernt, verwöhnt Sie mit köstlichen Pizzen und bietet sogar einen Lieferservice an. Für Sushi-Liebhaber ist das Sakura Restaurant in 4 Minuten erreichbar und bietet eine exquisite Auswahl an japanischen Köstlichkeiten.

Wenn Sie die Umgebung erkunden möchten, können Sie innerhalb von 14 Minuten Zugang zu 22 Transportmöglichkeiten erhalten. Die Bushaltestelle Lohhof, Buchenstraße, ist nur 4 Minuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an die Umgebung. Darüber hinaus gibt es 2 Apotheken in der Nähe, darunter die Apotheke am Maxfeld, die nur 4 Minuten entfernt liegt und eine Vielzahl von Gesundheitsprodukten anbietet.

Für Naturliebhaber bietet der Lohwald, ein malerischer Waldpark, der 8 Minuten entfernt liegt, eine idyllische Kulisse zum Entspannen und Genießen der Natur. Die Stadt beherbergt auch das Capitol, ein charmantes Kino, das in 6 Minuten zu erreichen ist und eine Vielzahl von Filmen für jeden Geschmack zeigt.

Unterschleißheim ist auch stolz auf seine Bildungseinrichtungen, darunter die Berufliche Oberschule Unterschleißheim, die in 11 Minuten zu erreichen ist, sowie das Don-Bosco-Haus, ein Kindergarten, das ebenfalls in 11 Minuten erreichbar ist.

Erleben Sie Unterschleißheim mit all seinen Facetten, von kulinarischen Genüssen über kulturelle Erlebnisse bis hin zur Natur und Bildung. Diese lebendige Stadt wird Sie mit ihrer Vielfalt und Lebendigkeit begeistern.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de















