



85716 Unterschleißheim

Sanierte 4er WG Wohnung + 2er WG Wohnung mit separatem Eingang in Unterschleißheim - Vermietet



595.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Dirk Elsner

Tel.: 00491728191384

elsner@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	20,64 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Hausgeld	834 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.01.2028
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.00
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
Tief-Garage	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Beschreibung zur Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Neue Heizkörper
- Neu verlegter Estrich
- Neu verputzte Wände und Decken
- Hochwertiger Echtholzparkett (Eiche)
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallation
- Bäder mit Regendusche
- Hochwertige Armaturen
- Badezimmer mit großformatigen Fliesen und modernen Einbauten
- Handtuchheizkörper
- Moderne LED-Spots im Flur, Badezimmer und Wintergarten
- WG Zimmer wurden mit hochwertigen Möbeln möbliert ausgestattet
- Hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine und zwei großen amerikanischen Kühlschränken
- Fantastischer Ausblick, jedes Zimmer mit Balkon
- Kellerabteil
- uvm.



Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen, eine wunderschöne und sanierte 6-Zimmerwohnung in Unterschleißheim anbieten zu können!

Elne top-Kapitalanlage: Die helle Wohnung ist derzeit an eine 6er-Wohngemeinschaft vermietet und erwirtschaftet einen Reinertrag von 39.000 € pro Jahr.
Die Pauschalmiete inkl. aller Nebenkosten und Heizkosten beträgt 4.020,00 Euro/Monat.
Selbstverständlich können Sie aber diese Traumwohnung auch über den Eigenbedarf zum Selbstbewohnen erwerben.

Die schön geschnittene Wohnung teilt sich in zwei separate Wohnungen im 5. Obergeschoss auf, die im Jahre 2020 komplett saniert worden sind. Bei dieser Sanierung wurden hochwertigste Materialien in einem einheitlichen Designkonzept verwendet. Besonders schön ist der nach Süden ausgerichtete Balkon bzw. Wintergarten mit atemberaubendem Ausblick.

Beim Betreten der Wohnung fallen Ihnen sofort das Massivholzparkett aus Eiche und den schönen und stimmigen weißen Sockelleisten auf. Hochwertige Zimmertüren, moderne Schalter und Steckdosenblenden und eingebaute Deckenspots, die den Flur perfekt beleuchten, werden Sie begeistern.

Die modern und zudem zeitlos renovierten Bäder, verfügen über Luxuseinrichtungen, wie z.B. eine über die Zimmerdecke verlaufende Regendusche und einer zusätzlichen hochwertigen Handbrause. Zudem ist die geflieste Dusche mit einem unauffälligen Ablauf ausgestattet. Die Bad-Keramiken, wie der Waschtisch und die Toilette und die dazugehörige Drückerplatte wurden gezielt ausgewählt und mit dem Design des Badezimmers abgestimmt. Ein großer Handtuchheizkörper und ein wertvoller Badezimmerschrank mit LED Beleuchtung runden das gelungene Konzept ab.

Alle Zimmer sind mit Massivholzparkett aus Eiche und der auffallend schönen Sockelleisten ausgestattet. Auch hier moderne Schalter und Steckdosenblenden sowie neue, moderne Heizkörper.
Ebenfalls die Küche begeistert Sie mit dem durchdachten Designkonzept und verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit den dazugehörigen Einbaugeräten.

Ein wundervoller Blickfang sind auch die massiven Eichenholztreppen, die zu den oberen und unteren Etagen führen.

Erhaltungsrücklage zum 31.12.24: Gesamt 1.859.207,- Euro. Anteil Wohnung: 9.853,- Euro.

Hausgeld: 834,- Euro plus 31,- Euro für die Garage.

Lage

Unterschleißheim liegt 17 km nördlich von München und gilt mit über 30.000 Bewohnern als eine der besten Standorte im Münchner Umland. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Lage mit zahlreichen Grünflächen macht Unterschleißheim zu einer der beliebtesten Wohngebiete im Münchner Umland.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe halten die Busse der Linien 218, 291, 299, 772 mit Anschluss zur U-Bahn in Garching-Hochbrück oder nach Unterschleißheim-Lohhof. Nur fünf Gehminuten von der Wohnung liegt die S-Bahn Haltestelle S1, Unterschleißheim. Direkte Anbindung zum Flughafen Franz-Josef Strauß in 19 Minuten. Den Hauptbahnhof München bzw. die Innenstadt erreichen Sie in einer knappen halben Stunde, ein Umstand der die Wohnung für Pendler und Reisende interessant macht. Mit dem PKW haben Sie direkten Autobahnanschluss an die A92,



zur A8 (Stuttgart/Salzburg), der A9 (Nürnberg) und zur A99 (Neue Messe).

Die nähere Umgebung der Wohnung bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, z.B. die Supermärkte REWE (im Businesspark Unterschleißheim) und Sima sind zu Fuß in 3 Minuten zu erreichen. Auch finden Sie ausreichend Ärzte, Apotheken, Post, Banken, Dienstleistern, Fachgeschäfte und Einzelhändler für den täglichen Bedarf.

Die Nähe zum Business Campus sowie dem Gewerbegebiet und den dort ansässigen, international bekannten Firmen aus verschiedensten Branchen, wie Linde, Baxter Deutschland, BMW und die Autozulieferer bieten attraktive Arbeitsplätze.

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.

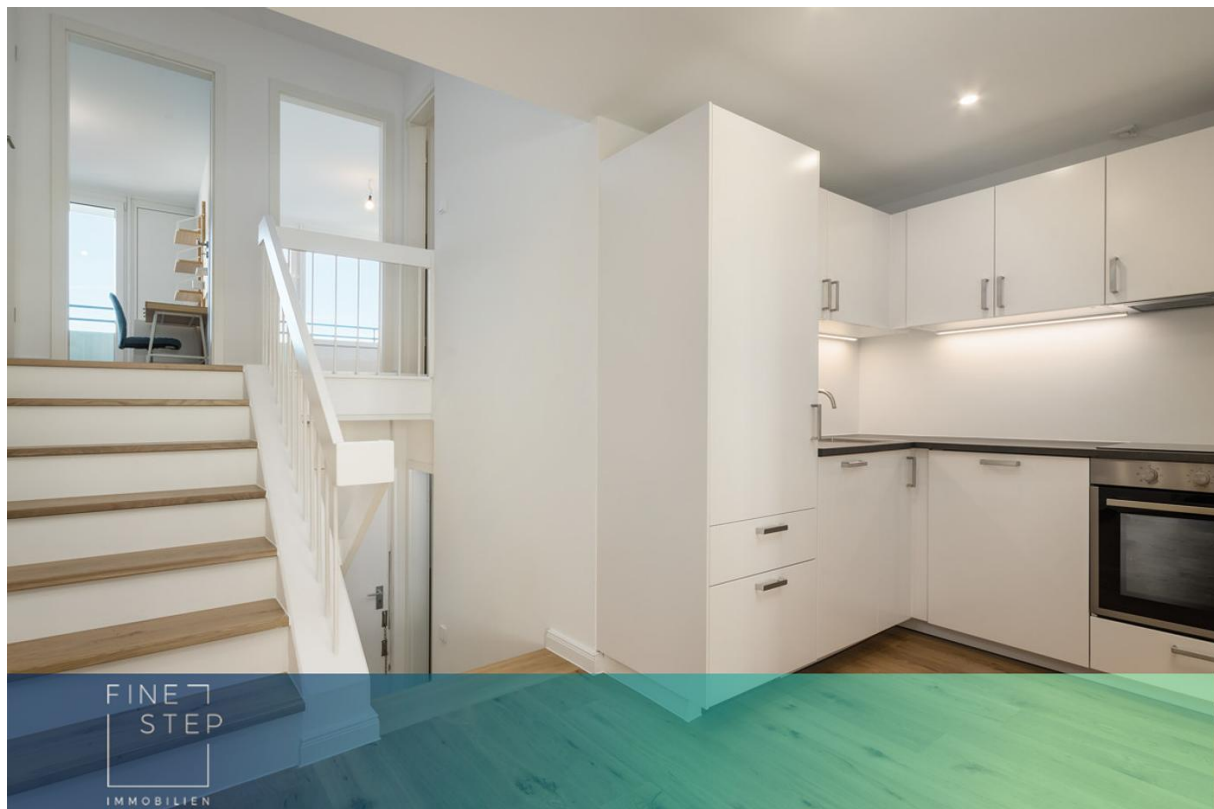
Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzlicher USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

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.



















Wohnflächenberechnung
gem. Wohnflächenverordnung

Wohnung A

Level 5	
Eingang	0,80 m²
Bad 1	3,38 m²

Level 5 1/2	
Diele / Kochen	11,27 m²
Zimmer 1	11,07 m²
Zimmer 2	11,15 m²
Loggia (zu 1/2)	4,00 m²

Gesamt A: 37,67 m²

