



85716 Unterschleißheim

Attraktives Doppelhaus in gefragter Wohngegend von Unterschleißheim/Lohhof



1.860.000 €

Kaufpreis

333,06 m²

Wohnfläche

485 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 0162 4277954

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	333,06 m ²
Grundstücksfläche	485 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	10
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.860.000 €
Kaltmiete	3.620 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.04.2025
gültig bis	23.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.2
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	2003
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2003
- zwei Doppelhaushälften
- Grundstücksfläche: ca. 485 m²
- je Haus: ca. 166,53 m² Wohnfläche und 6 Zimmer
- DG-Nutzung jeweils als Einliegerwohnung möglich
- solide Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- große Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- Duschbäder im Dachgeschoss
- Küchenanschlüsse im DG vorhanden
- Süd/West- oder West-Terrasse und Garten
- Balkone in OG und DG
- voll unterkellert mit Hobbyraum
- 1 Garagenstellplatz je Haus, Außenstellplätze vor der Garage
- derzeit vermietet
- Mieteinnahmen pro Monat: 3.620,- € Kaltmiete (inkl. Garage)

Renovierungen:

- 2023: Erneuerung der Wasserspeicher
- 2024: Erneuerung der Müllboxen
- 2025: neuer Fassadenanstrich sowie neue Garagenbodenbeschichtung
- 2025: neue Gastherme



Beschreibung

Dieses Doppelhaus aus dem Jahr 2003 überzeugt durch seine solide Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz, einer durchdachten Raumaufteilung und der beliebten Lage in Lohhof.

Jede Haushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 166,53 m² und bietet reichlich Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Neben der praktischen Garderobennische und dem Gäste-WC, bildet das Erdgeschoss mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ist jeweils Eigentum der Mieter.

Im Obergeschoss befindet sich jeweils ein großes, helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie drei gemütliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes Duschbad und kann durch die zweite Küche im Haus flexibel gestaltet werden – sei es lediglich als Gästebereich oder als separate Einliegerwohnung.

Jedes Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem großzügigen Hobbyraum zusätzlichen Platz für Freizeit, Lagerung oder Hobbys. Eine Doppelgarage (1 Stellplatz pro Haus) mit Stauraum rundet das Angebot ab.

Durch die laufende Instandhaltung befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren erfolgte beispielsweise die Erneuerung der Wasserspeicher und Müllboxen sowie die Instandsetzung der Garagenbodenbeschichtung. Neben dem Fassadenanstrich wurde dieses Jahr auch die Gastherme modernisiert.

Insgesamt bietet das Haus eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, wertiger Bauqualität und einer attraktiven Wohngegend – ideal für alle, die ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Beide Haushälften sind seit einigen Jahren solide vermietet. Die rechte Haushälfte wird im Sommer 2026 bezugsfrei.

Lage

Das Doppelhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Unterschleißheim, einer der beliebtesten Wohnorte im Norden Münchens. Das Objekt liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, umgeben von viel Grün und mit einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Das Zentrum von Unterschleißheim mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler bietet die Lage ideale Verkehrsanbindungen: Der S-Bahnhof Unterschleißheim (S1) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Über die Bundesstraße B13 und die Autobahn A92 besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie der Valentinspark, das Freizeitgelände am Unterschleißheimer See und diverse Sportvereine bieten hohen Freizeitwert und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Paare, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

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





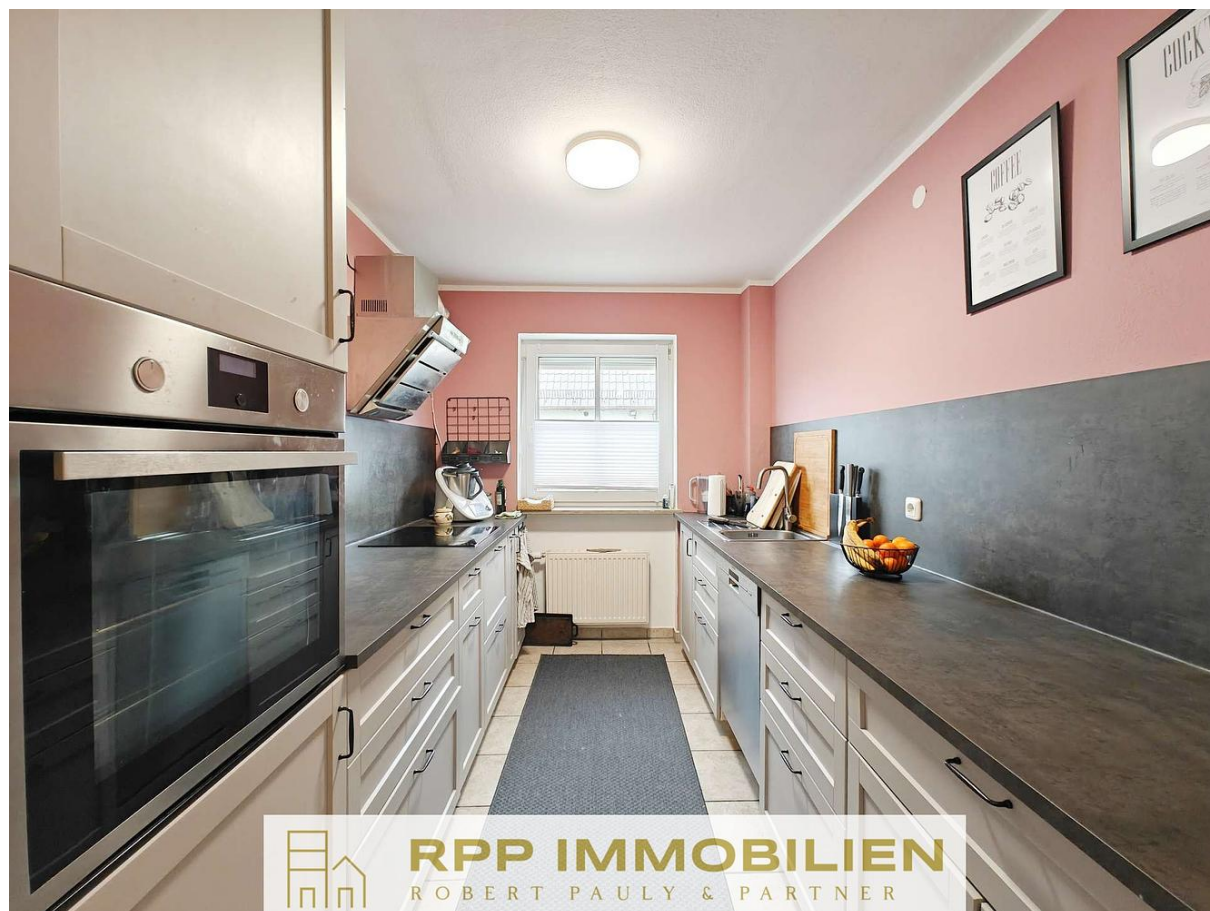




 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER































