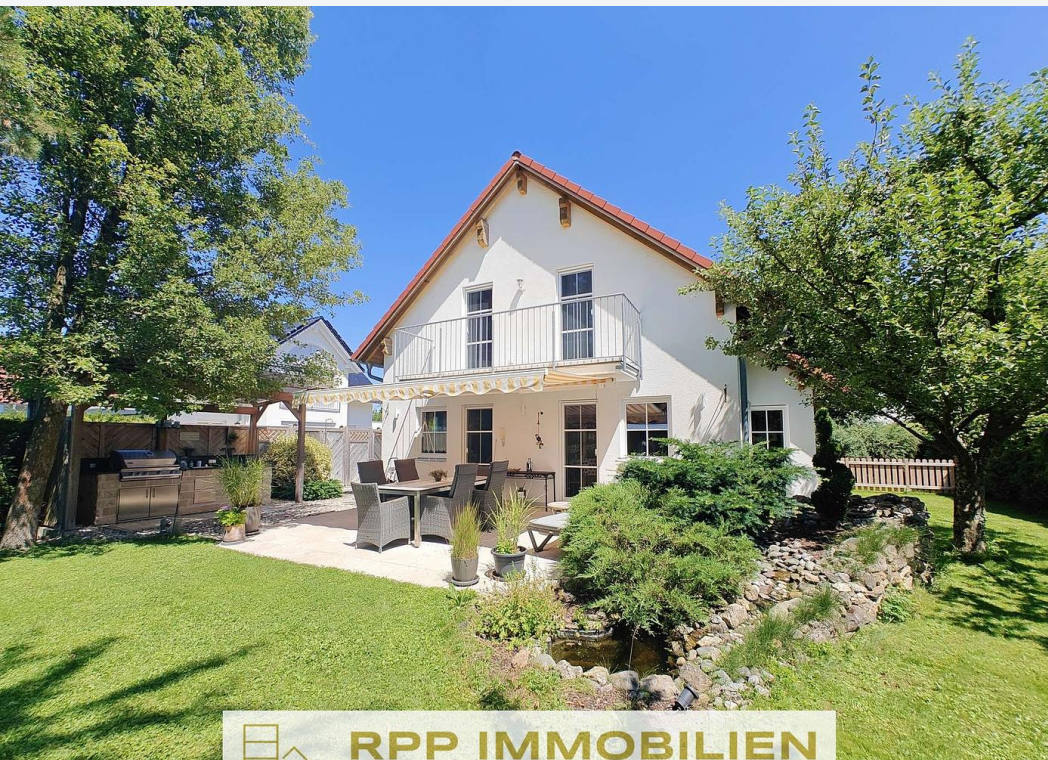




85716 Unterschleißheim

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Traumgarten und Wohlfühlambiente – ein Zuhause zum Verlieben



1.250.000 €

Kaufpreis

154,43 m²

Wohnfläche

843 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly

Tel.: 0160 2855 115

pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,43 m²
Nutzfläche	103,31 m²
Grundstücksfläche	843 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,95% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.06.2025
gültig bis	24.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79.84
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Architektenhaus
- Baujahr: 2003
- Grundstücksfläche: ca. 843 m²
- Wohnfläche: ca. 154,43 m²
- Nutzfläche: ca. 103,31 m²
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 257, 74 m²
- 5 Zimmer
- Ziegel-Massivbauweise
- Einbauküche inkl. Geräte und Zugang zum Garten / Terrasse
- Wohnzimmer und Essbereich mit Zugang zum Garten / Terrasse
- Kachelofen
- Duschbad im Erdgeschoss
- großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- wunderschöner Süd-West-Garten
- zwei Natursteinterrassen (Travertin) mit Markise
- überdachte Außenküche
- Außendusche
- überdachte Garten-Lounge
- große Gartenhütte
- Keller aus WU-Beton / beheizt
- Sauna mit Ruhebereich
- Solaranlage
- Kunststofffenster, Energiesparfenster
- Glasfaseranschluss im Haus (FTTH) / Netzwerkverkabelung
- Doppelgarage, Außenstellplätze vor der Garage, 1 Besucherstellplatz



Beschreibung

Dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 843 m² und bietet mit ca. 154,43 m² Wohnfläche zzgl. ca. 103,31 m² Nutzfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit besonderem Charme und viel Liebe zum Detail. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein beeindruckend großer Eingangsbereich, der sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur weitläufigen Terrasse und dem traumhaft angelegten Süd-West-Garten. Der grüne Blick in den Garten lässt das Herz höherschlagen – hier verschmelzen Wohnkomfort und Natur zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Ein gemütlicher Kachelofen am Essplatz sorgt in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Highlight im Essbereich ist die offene Decke bis unter das Dach – von der Galerie im Obergeschoss aus hat man einen beeindruckenden Blick nach unten und spürt die luftige Großzügigkeit dieses Hauses.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für geselliges Kochen mit Familie und Freunden. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss eignet sich perfekt als Büro oder Gästezimmer, ergänzt durch ein elegantes Duschbad.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer – eines mit eigener Ankleide – und alle mit wunderschöner Raumwirkung durch die offene Holzdeckenkonstruktion. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, der einen herrlichen Blick über den weitläufigen Garten bietet. Ein großes, tageslichtdurchflutetes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage perfekt ab. Das gesamte Haus ist durch ein helles Treppenhaus verbunden, das durch eine Deckenhöhe von ca. 4 Metern und den natürlichen Materialien sowie dem Lichteinfall eine freundliche Atmosphäre schafft.

Der Außenbereich ist ein echtes Paradies: Eine große, teils überdachte Terrasse mit Markise bietet Platz für einen Essbereich und Sonnenliegen. Ein raffiniert gestaltetes Wasserspiel mit Steinen sorgt für ein beruhigendes Plätschern und unterstreicht die entspannte Atmosphäre. Für leidenschaftliche Gastgeber gibt es eine überdachte Außenküche sowie eine stilvolle, ebenfalls überdachte Lounge – der perfekte Ort für lange Sommerabende. Eine große Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Sauna mit Ruhebereich im Untergeschoss – ein echter Luxus für alle, die Erholung und Wellness zu schätzen wissen. Außerdem finden Sie hier zudem einen praktischen Vorratsraum, einen Waschraum sowie den Technik-/Heizraum.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine Doppelgarage, sowie Außenstellplätze vor der Garage und einen Besucherstellplatz.

Dieses Haus ist kein Standard – es ist ein echtes Juwel, das mit viel Herz und hochwertigen Ausstattungsdetails geschaffen wurde. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage von Unterschleißheim, im Ortsteil Riedmoos. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern – ideal für Familien und Naturliebhaber. Der Unterschleißheimer See sowie Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Trotz der idyllischen Lage ist das Haus gut angebunden: Eine nahegelegene Bushaltestelle bringt Sie bequem zur S-Bahn mit Anschluss nach München und zum Flughafen. Einkaufsmöglichkeiten,



Supermärkte, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Hallenbad, Sporteinrichtungen und Parks befinden sich direkt in Unter- und Oberschleißheim.

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



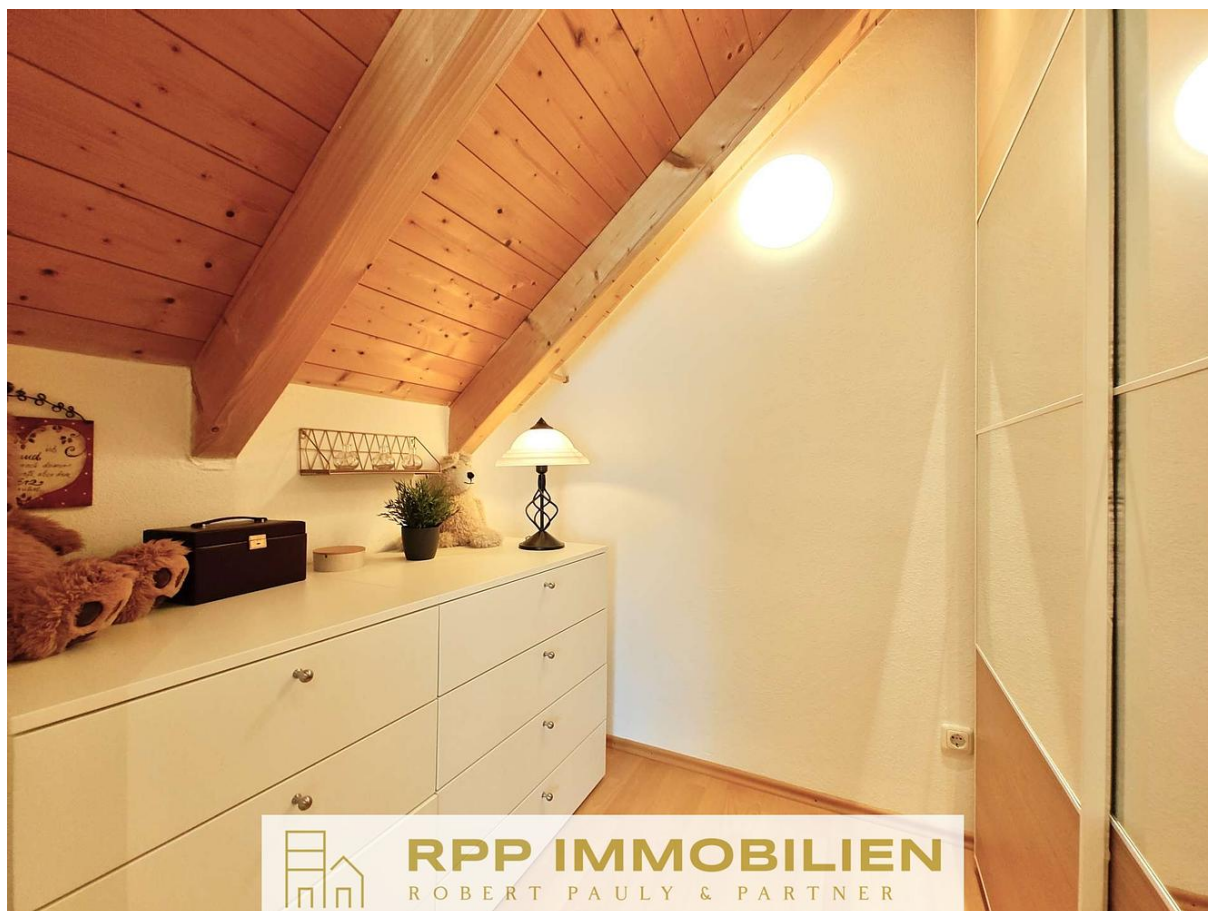


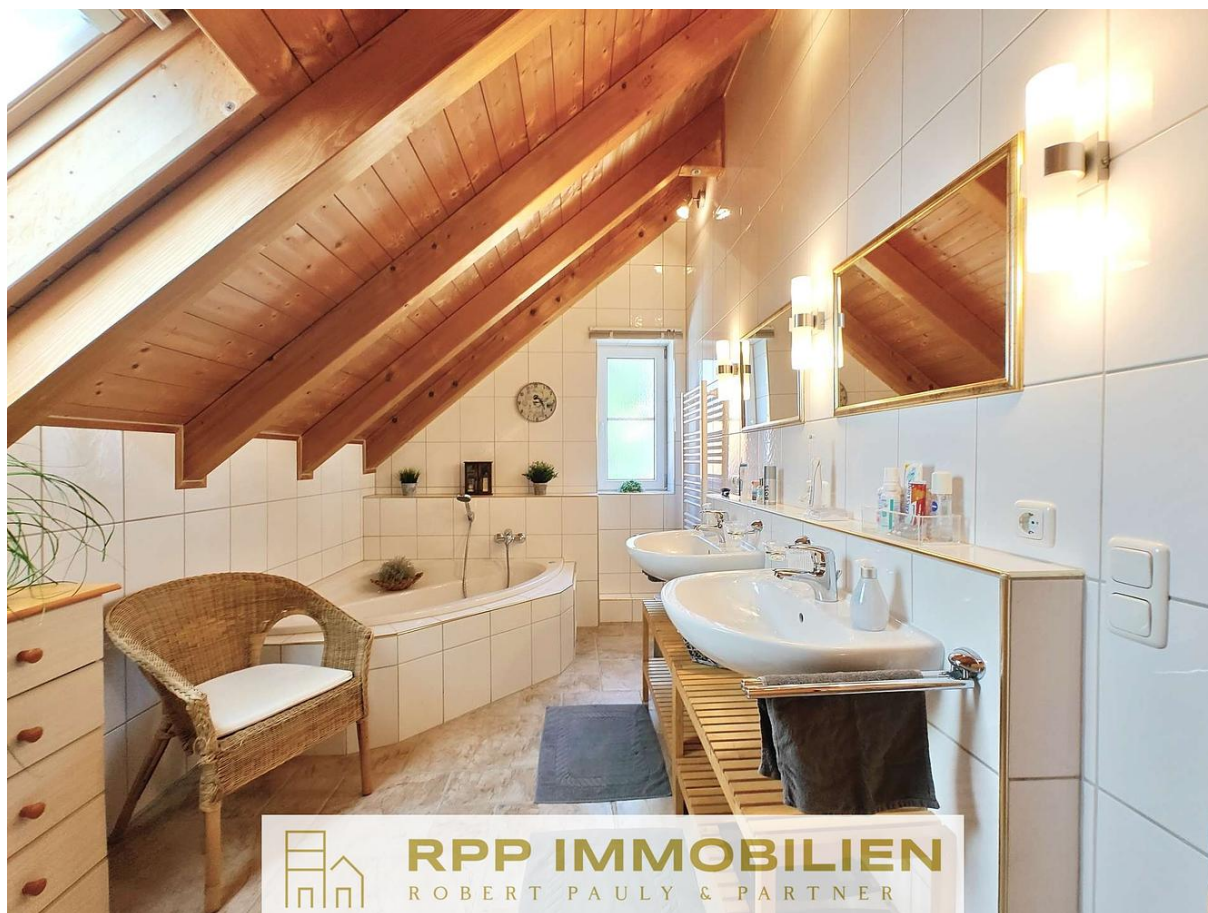
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER









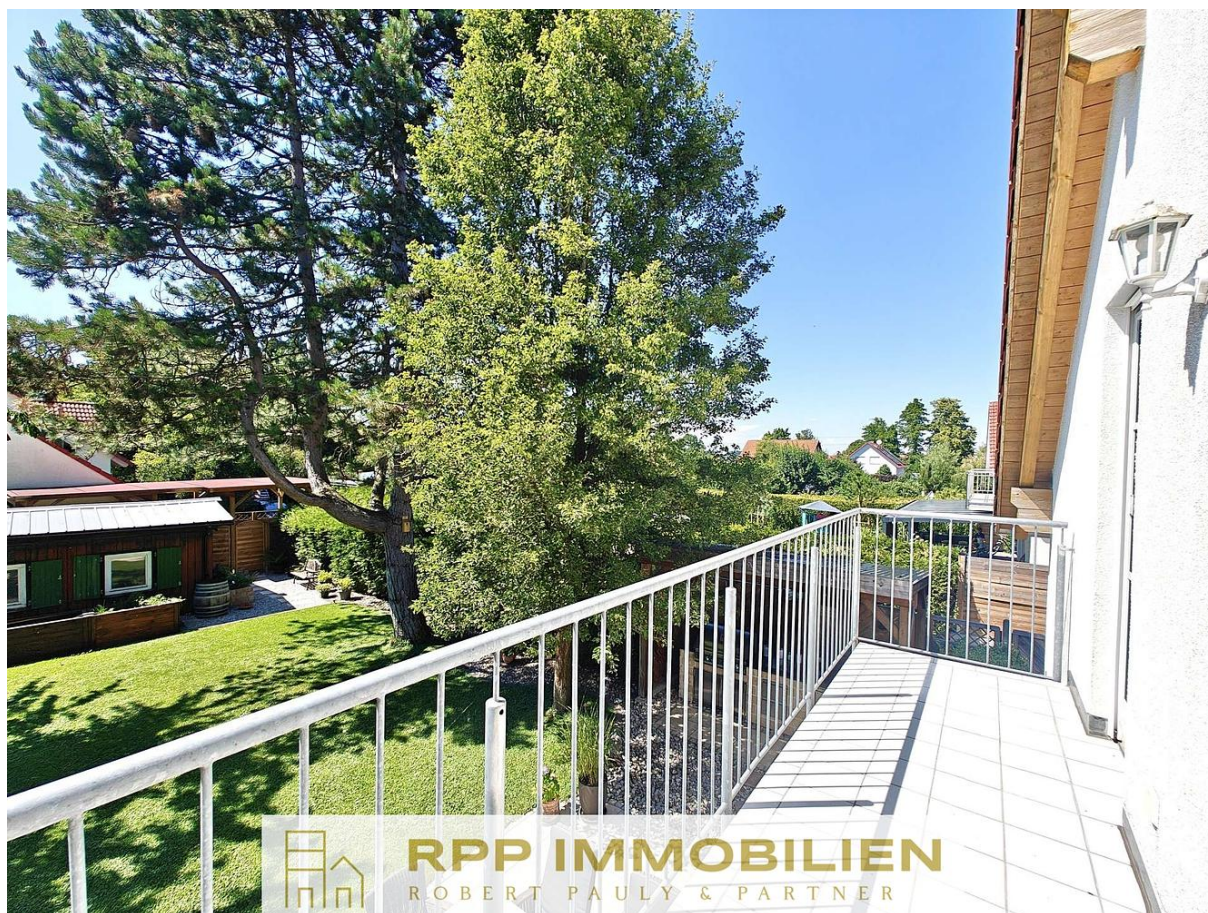




 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



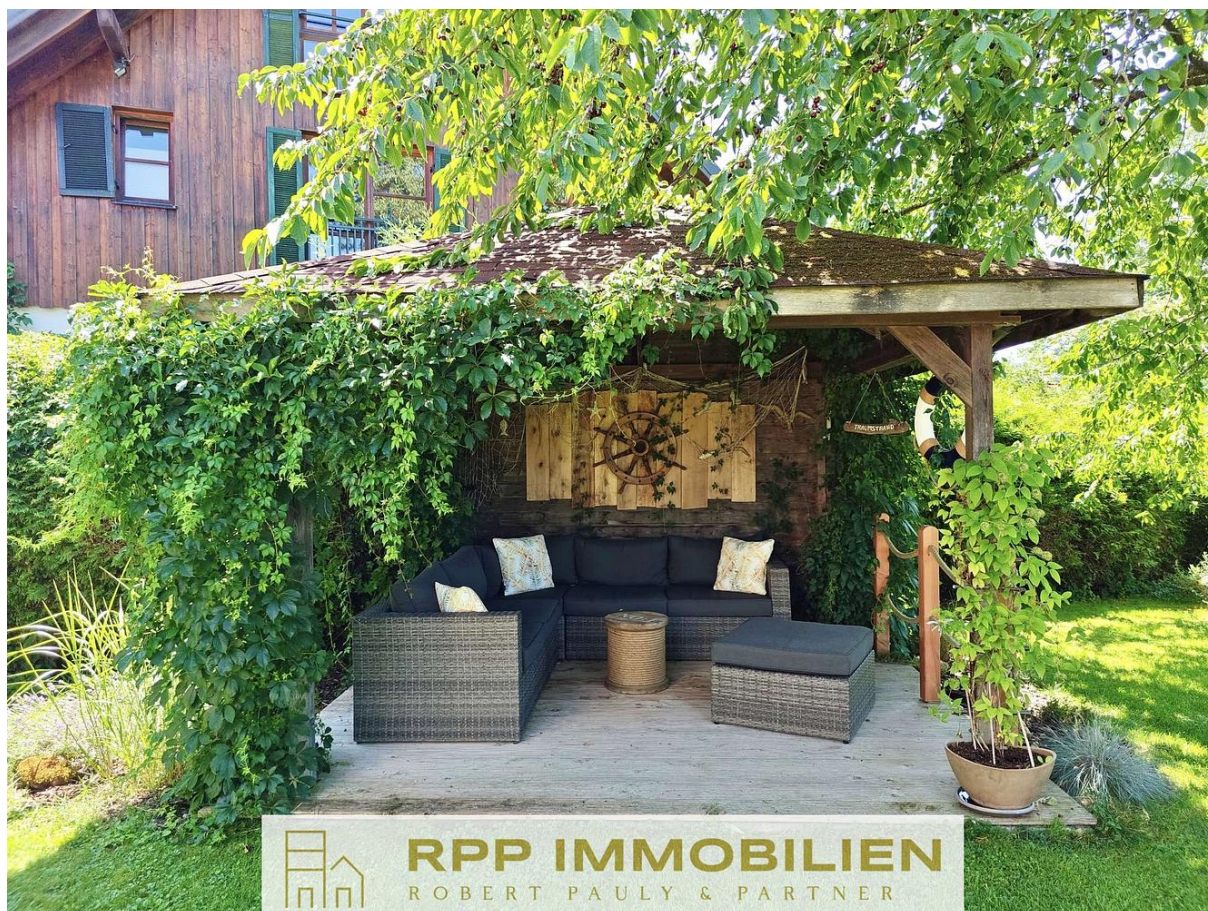


 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER









 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER





