



85716 Unterschleißheim

Reihenhaus mit besonderem Charme in Berglwald-Nähe und Feldlage



780.000 €

Kaufpreis

136,61 m²

Wohnfläche

155 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,61 m ²
Grundstücksfläche	155 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	780.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.07.2026
gültig bis	03.07.2036
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	65.6



Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2022
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1984
- Wohnfläche: 136,61 m²
- Grundstücksgröße: 155 m²
- 5 Zimmer
- überwiegend Holzfenster aus dem Baujahr (doppelt verglast)
- 3-fachverglaste Holz-Alu-Fenster in OG + DG (teilweise)
- Rollläden manuell
- Küche inkl. Elektrogeräte
- Bad mit Badewanne (OG)
- weiteres Duschbad im DG
- Gäste-WC
- Süd/West-Balkon
- Süd/West-Terrasse und Garten
- beheizbarer Hobbyraum
- nachträglich isoliertes Dach
- Heizung: Gas (erneuert 2002)
- Energieeffizienzklasse B
- Einzelgarage im Garagenhof
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1984 vereint ein familienfreundliches Wohnumfeld mit einer naturnahen Lage und hervorragender Infrastruktur.

Auf einem ca. 155 m² großen Grundstück gelegen, befindet sich die Immobilie in einer ruhigen und eingewachsenen Reihenhaussiedlung – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches Wohnumfeld legen. Hier genießen Sie eine angenehme Ruhe und viel Privatsphäre, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung verzichten zu müssen. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sowie des schnell erreichbaren öffentlichen Nahverkehrs (ca. 700 m) lassen sich Alltag, Beruf und Freizeit optimal miteinander verbinden.

Diese attraktive Lage ist besonders hervorzuheben. Angrenzende Felder sowie die unmittelbare Nähe zum idyllischen Berglwald schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und wertvolle Familienzeit im Grünen.

Mit ca. 136 m² Wohnfläche überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für die ganze Familie. Insgesamt vier Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich mit Blick in den grünen Garten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Besonderen Charme verleihen der markante Zwerchgiebel sowie die nachträglich ausgebaute Gaube im Dachgeschoss, die dem Haus eine warme und besonders gemütliche Wohnatmosphäre schenken. Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein funktionales Gäste-WC sorgen zusätzlich für hohen Komfort im Familienalltag.

Der sonnige Süd-/West-Balkon mit Feldblick sowie die großzügige Süd-/West-Terrasse und der weitläufige Garten bieten beste Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, gemeinsames Spielen mit den Kindern oder gesellige Sommerabende.

Im Untergeschoss befinden sich neben der Haustechnik praktische Stauflächen sowie ein beheizbarer Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage im Garagenhof der Anlage.

Lage

Das Haus liegt eingebettet im hinteren Bereich einer familienfreundlichen Reihenhaussiedlung in Unterschleißheim. Die Nähe zu den angrenzenden Feldern sowie der Berglwald laden nicht nur zu langen Spaziergängen ein, sondern ermöglichen auch die schnelle Rad-Verbindung nach Oberschleißheim und zum Schloss.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, die neue Montessori-Schule und weitere Schulen. Die Grundschule, Realschule und das Gymnasium können Ihre Kinder selbstständig und bequem in 5 Fahrradminuten erreichen. Gleichzeitig liegt das Haus in dritter Reihe innerhalb der Reihenhaussiedlung – abseits der Straße. So können Kinder vor dem Haus spielen und Haustiere sich frei bewegen, ohne unmittelbarem Straßenverkehr ausgesetzt zu sein.

Eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten hat die Stadt ebenfalls zu bieten. Der Sportpark von Lohhof-Süd, verschiedene Seen, das Thermal-Bad oder der Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) bieten hier eine große Auswahl.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ob Rewe, Aldi, Lidl oder Kaufland, selbst



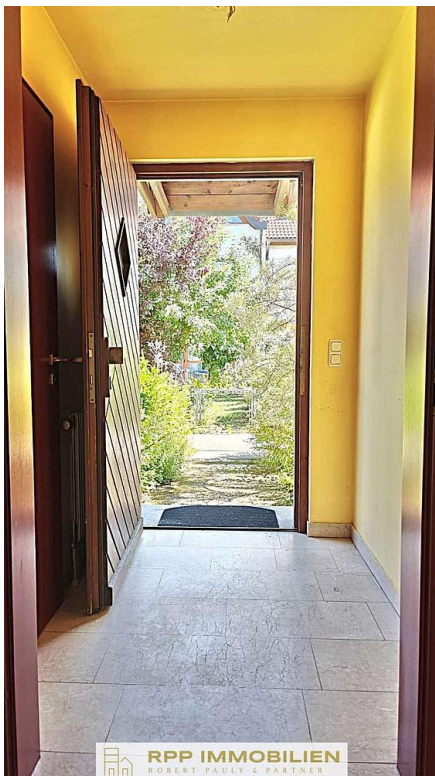
Netto und Norma haben sich im Ort angesiedelt. Ein kleiner Laden für den täglichen Bedarf befindet sich direkt an der S-Bahn-Station Unterschleißheim. Zusätzlich gibt es einen lokalen Metzger und Käseladen sowie einige Bäcker. Der wöchentliche Markt am Rathausplatz ist jeden Samstag mit der großen Auswahl an kulinarischer Vielfalt ein zusätzliches Highlight.

Das Haus bietet durch die nur 5 Gehminuten entfernte Haltestelle Unterschleißheim (Linie S1) eine exzellente Verkehrsanbindung. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und erreicht von hier in 25 Minuten den Marienplatz bzw. in 17 Minuten Freising/Flughafen. Auch die Busverbindung Nr. 219 zur U-Bahn-Station in Garching ist gegeben. Für Autofahrer ist die Anbindung an die A92 besonders praktisch. Durch diese haben Sie einen schnellen Zugang zum Autobahnnetz und erreichen damit die Stadt München sowie entferntere Ziele ganz unkompliziert.

Auch im Hinblick auf die Wertsteigerung des Hauses ist Unterschleißheim vielversprechend - ein aktuell aufstrebender Wirtschaftsstandort mit stetig wachsender Einwohnerzahl durch die attraktive Lage im Münchner Landkreis.

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





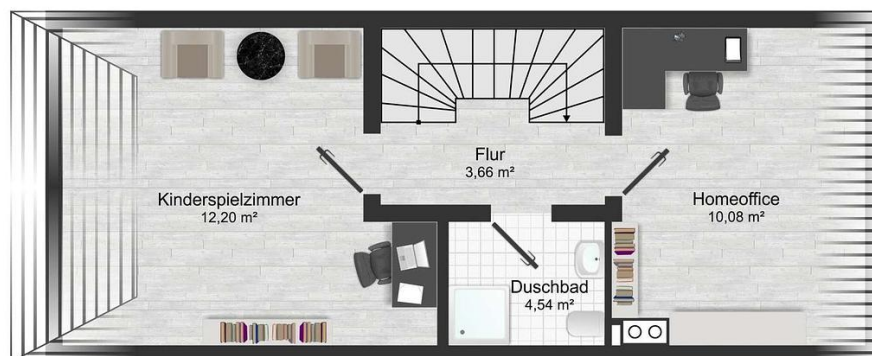
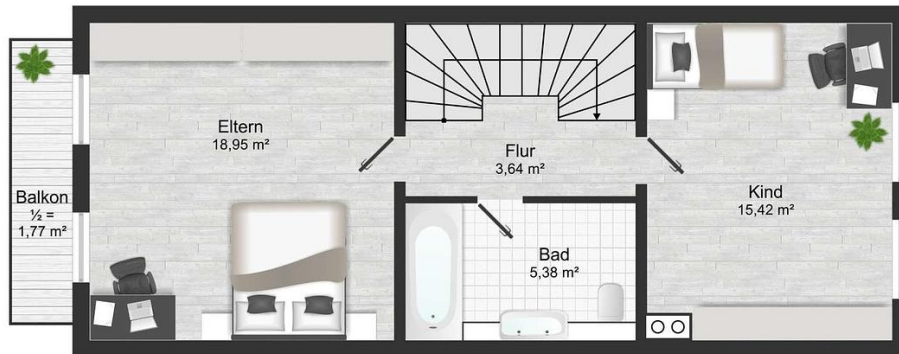


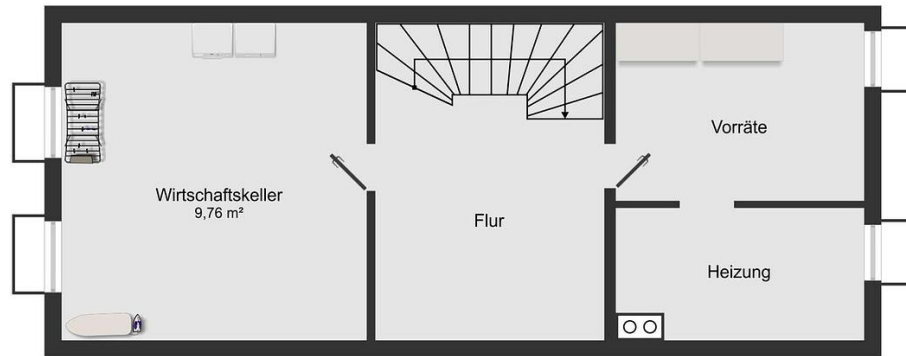




RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER