



## 85716 Unterschleißheim

# Seltene Parklage: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia



**350.000 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

[reineck@rpp-immo.de](mailto:reineck@rpp-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Hausgeld	291 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,95% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.11.2018
gültig bis	01.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	86

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 1988  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

### Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr 1988
- 2 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Teppichboden
- ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Badezimmer mit Duschwanne + WM-Anschluss
- Süd-Loggia mit praktischer Staunische
- Heizung: Geothermie
- Fahrradraum
- Kellerraum mit Stromanschluss
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Wohngeld: 291,- € (inkl. Rücklagen)
- ab sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhiger Lage, guter Anbindung und einem durchdachten Grundriss. In unmittelbarer Nähe zum Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) gelegen, bietet sie beste Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge und Erholung im Grünen. Gleichzeitig sind öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Schnitt schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die freundliche Atmosphäre.

Das zeitlos geflieste Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Die separate Küche bietet Raum für die Umsetzung einer individuellen Einbauküche nach eigenen Vorstellungen. Das Schlafzimmer punktet mit guter Stellfläche und lässt sich ideal möblieren.

Das großzügige Wohnzimmer erlaubt eine harmonische Aufteilung in Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Süd-Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Eine clever integrierte Nische bietet zusätzlichen Stauraum für Balkon-Utensilien und Werkzeug.

Ein eigener Kellerraum mit Stromanschluss sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen 30er-Zone direkt am Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) und nahe den Feldern Richtung Berglwald. Die großzügige Grünanlage bietet ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Joggingrunde, Outdoor-Fitness, Volleyball-Beachplatz oder entspannte Spaziergänge nach Feierabend. Alles liegt praktisch vor der Haustür und sorgt für einen hohen Freizeitwert mitten im Wohnumfeld.

Unterschleißheim überzeugt zudem mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland sowie Netto und Norma decken den täglichen Bedarf bequem ab. Ergänzt wird das Angebot durch einen lokalen Metzger, einen Käseladen und mehrere Bäckereien. Ein besonderes Plus ist der wöchentliche Markt am Rathausplatz, der jeden Mittwoch und Samstag mit frischen Produkten und kulinarischer Vielfalt zum entspannten Wochenend-Einkauf einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für mobile Stadtmenschen ideal. Die S-Bahn-Linie S1 ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine direkte Verbindung nach München, während die Buslinie 219 eine schnelle Anbindung zur U-Bahn-Station in Garching bietet. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A92, über die das Münchner Stadtgebiet sowie das überregionale Autobahnnetz zügig erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, hohem Freizeitwert und optimaler Anbindung. Perfekt für Singles und Paare, die naturnah wohnen möchten, ohne auf urbane Nähe und Flexibilität zu verzichten.

## 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





















