

85716 Unterschleißheim

Großzügiges Wohnen mit Wintergarten, Kaminofen und tw. ausgebautem Dachspitz



Kaufpreis

529.900 €

Wohnfläche

110 m²

Zimmer

4,5

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Sebastian Dienelt

089 45350280

dienelt@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	39 m ²
Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	4,5
Gartenfläche	250 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	335 m ²
Balkon / Terrassenfläche	38 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	400 €
Kaufpreis	529.900 €
Außencourt age	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.08.2034
Ausstelldatum	14.09.2024
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	138.3

Zustand

Baujahr	1957
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2013

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Großzügiges Wohnen mit Wintergarten, Kaminofen und tw. ausgebautem Dachspitz

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
YPSTSGCL
.....

Objekt-Nr.:
SD-26006_1
.....



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Lohhof, einem Ortsteil der Stadt Unterschleißheim. Der S-Bahnhof Unterschleißheim ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an München – den Marienplatz erreichen Sie bequem in rund 25 Minuten. Auch der Flughafen München ist mit der S-Bahn in etwa 25 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Berufspendler und Vielreisende.

Die Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls sehr gut: Über die B13 sowie die A92 gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt sowie in das überregionale Autobahnnetz.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister.

Unterschleißheim gilt zudem als besonders familienfreundlicher Standort mit einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben mehreren Kindergärten und Kinderkrippen stehen verschiedene Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie das Carl-Orff-Gymnasium Unterschleißheim, Realschulen und Fachoberschulen zur Verfügung.

Zahlreiche Grünflächen, Seen und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ergänzt wird dies durch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Anbindung – auch zum Flughafen – sowie die sehr gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- 1. Obergeschoss
- ca. 110 m² Wohnfläche
- gemütliche Wohnküche mit Kaminofen
- ca. 20 m² großen Wintergarten
- ausgebauter Dachboden mit ca. 21 qm Nutzfläche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- hochwertige beige Marmorfliessen im Bad
- separate Gästetoilette (ca. 2 m²) im Keller
- Speisekammer / Lagerraum (ca. 2 m²) im Keller
- ca. 13 m² großer Hobbyraum mit Außentreppe im Keller
- Gemeinschaftswaschküche (ca. 12 m²)
- weiteres gemauertes Nebengebäude mit ca. 17 qm im hinteren Gartenbereich
- 2 Außenstellplätze zur gemeinsamen Nutzung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zahlreiche zusätzliche Flächen aus.

Auf ca. 111 m² Wohnfläche verteilen sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein weiteres kleineres Zimmer, ein Flur sowie ein Tageslichtbad. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der gemütliche Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und Kücheninsel. Ein vorhandener Holz-Kaminofen sorgt hier für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich aus besteht ein direkter Zugang zum rund 38 m² großen Balkon, der im Jahr 2015 neu errichtet wurde. Dank seiner großzügigen Überdachung und der dreiseitigen Seitenverglasung lässt sich ein etwa 20 m² großer Bereich als sogenannter „Kalt-Wintergarten“ nutzen. Damit bietet der Balkon auch während der Übergangszeit einen geschützten Aufenthaltsbereich und eine angenehme Ergänzung zum eigentlichen Wohnraum.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Eltern- oder Kinderzimmer sowie als Homeoffice nutzen. Darüber hinaus steht ein kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich besonders gut als Büro eignet. Von hier führt eine Wendeltreppe in den ausgebauten Dachspitz. Dieser bietet mit rund 21 m² einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum. Die Fläche des ausgebauten Dachbodens ist in der angegebenen Wohnfläche von ca. 111 m² nicht enthalten.

Das Tageslichtbad wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung. Neben einer Badewanne steht auch eine separate Dusche zur Verfügung. Beige Travertinfliesen verleihen dem Badezimmer eine zeitlose und elegante Gestaltung.

Auch hinsichtlich der technischen Ausstattung wurde die Wohnung im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Bereits im Jahr 2004 wurde im Rahmen einer größeren Modernisierungsmaßnahme eine Fußbodenheizung installiert. Die Elektroverteilung wurde 2010 überarbeitet und entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Ergänzend ist eine Solarthermie-Anlage mit einem 500-Liter-Pufferspeicher vorhanden. Diese Kombination ermöglicht eine effiziente Wärmeerzeugung und trägt zu einem angenehmen Wohnkomfort sowie reduzierten Nebenkosten bei.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen befinden sich im Kellergeschoss. Hier stehen eine moderne Gästetoilette mit Hebeanlage und einer Fläche von ca. 2 m² sowie eine separate Speisekammer beziehungsweise ein Lagerraum mit ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung.

Ein weiterer Raum im Keller bietet mit rund 13 m² zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Dieser Hobbyraum ist mit einem Fenster und einem Heizkörper ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten über eine Außentreppe. Er eignet sich sowohl als zusätzlicher Stauraum als auch für verschiedene Hobbys.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören außerdem eine etwa 12 m² große Waschküche sowie der Heizungsraum mit angeschlossenem Öltankraum.

Ein weiteres Highlight ist der große und pflegeleicht angelegte Garten. Dieser befindet sich im Gemeinschaftseigentum und kann gemeinsam mit den Miteigentümern der Erdgeschosswohnung genutzt werden.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich zudem ein separates Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 17 m². Dieses steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und eignet sich beispielsweise als Lagerraum oder Werkstatt.

sonstige Angaben

Besonderheiten :

- Sie erwerben einen Miteigentumsanteil von 50/100 an dem gesamten Grundstück mit 770 qm.
- Die Zuordnung der Wohnungen erfolgt über die ältere vorhandene Teilungserklärung - für beide Wohnungen in dem gemeinsamen Haus wurde ein eigener Grundbuchauszug gebildet.
- Der ausgebaute Dachspitz ist akt. noch nicht als Wohnfläche berücksichtigt und auch nicht als solcher genehmigt. Im Interesse aller Eigentümer sollte dies nach dem Kauf baurechtlich kfr. geregelt werden.
- Der Garten soll auch weiterhin als Gemeinschaftsgarten allen Eigentümern zur Verfügung stehen. Eine Aufteilung / Abtrennung ist nicht vorgesehen.
- Für künftige genauere Nebenkostenabrechnungen ist noch eine Nachrüstung mit Heizung- und Warmwasserablesegeräten notwendig. Angebote wurden in der Vergangenheit bereits eingeholt, hier ist nach Kauf noch mit Kosten zwischen EUR 5.000-10.000 je Wohneinheit zu rechnen.
- Für den Verkauf der beiden Einheiten besteht je für den anderen Eigentümer ein Vorkaufsrecht für einen Verkauf ausserhalb der Familie. Die finale Zustimmung/Verzicht kann rechtlich erst durch den Notar erfolgen. Gerne unterstützen wir Sie aber dabei eine passende Finanzierung mit "Ausstiegsklausel" für den Worst Case, durch unsere Finanzierungspartner abzuschliessen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die vorliegenden Besonderheiten bei der Preisfindung bereits Berücksichtigung gefunden haben und somit keine weiteren Preisnachlässe vorgesehen sind !!

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.

Impressionen









