



## 85716 Unterschleißheim

# Attraktive Kapitalanlage: Vollständig saniertes 3-Parteien-Haus in Unterschleißheim-Lohhof



**1.575.000 €**

Kaufpreis

**164,71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**189,12 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	105,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	265,01 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	189,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.575.000 €
Kaufpreis / qm	5.943,17 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.02.2024
gültig bis	26.02.2034
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	40.6
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2024
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Baumaßnahmen Sanierung 2022-2024

- Neue Raumaufteilung
- Neubau eines Treppenhauses ins OG, Neubau Treppen ins DG
- Verstärkung und Neuaufbau der Decke zwischen EG und OG
- Verstärkung des Dachstuhls
- Neue Dachdämmung und -Deckung
- Bau der Gauben im DG
- Bau der Balkone im OG
- Fassadendämmung
- Neue hochgedämmte Fenster und Türen
- Neubau der gesamten Heizungsanlage (Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung)
- Neubau Photovoltaikanlage
- Kompletterneuerung der Elektrik
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neubau aller Bäder
- Neuer Wand- und Fassadenputz
- Neuer Estrich



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Parteien und einer Gesamtfläche von ca. 265,01 m<sup>2</sup>, welches von 2022 bis 2024 kernsaniert wurde. Die Doppelhaushälfte bietet eine eigenständige Gemeinschaft (unabhängig von der benachbarten Haushälfte) und ist innerhalb des Hauses nach WEG geteilt.

Nach einem umfangreichen Komplettumbau nach neuesten Standards glänzt die Immobilie mit energetischen Bestwerten.

Vom ursprünglichen Bau von 1956 blieben lediglich Außenmauern und Dachstuhl erhalten. Mit Wärmepumpe, Photovoltaik, zeitgemäßer Dämmung, modernen Fenstern etc. erreicht das komplett neu sanierte Haus mit 40,6 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr den Energiestandard A und lässt Sie entspannt in die Zukunft blicken.

Auch optisch ist das Haus mit seinem hochwertigen Parkettboden, Fußbodenheizung, teilweise bodentiefen Fenstern und stilvollen Bädern im Heute angekommen. Exquisite Materialien und der aufgearbeitete, sichtbare Dachstuhl verleihen bei aller Modernität einen gemütlichen Flair. Der neu angelegte Grundriss bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume - besonders die oberen Etagen überzeugen mit ihrer modernen und offenen Raumaufteilung.

Der Highspeed-Internetanschluss bietet bis zu 1000 Mbit/s. Die Einheiten verfügen jeweils über ein Kellerabteil. Parkplätze gehören nicht zur Immobilie, jedoch ist die Parkplatzsituation rund um das Haus sehr unkompliziert.

Derzeit dienen zwei Einheiten im Ober- und Dachgeschoss dem Wohnen, eine davon ist aktuell vermietet. Die dritte Partei im Erdgeschoss des Hauses ist gewerblich vermietet, wobei ein Bescheid zur möglichen Änderung der Nutzung als Wohnung bereits vorliegt.

Durch die zuletzt erzielten Mieten ergibt sich eine Mietrendite von 3,35%.

Nach der Nutzungsänderung des Erdgeschosses (Umwandlungskosten von 50.000€ einkalkuliert) und einer möglichen Anpassung der aktuell vermieteten Wohnung ergibt sich eine Mietrendite von dann 3,83%.

Mietverhältnisse:

- Wohnung West: sofort bezugsfrei, zuletzt erzielte Nettokaltmiete: 1.840,- €
  - Wohnung Ost: aktuell vermietet, Mietvertrag befristet bis 31.10.2026, Nettokaltmiete: 1.630,- €; die derzeitigen Mieter haben den Wunsch geäußert, die Wohnung auch über diesen Zeitpunkt hinaus – bei angepasster Miete – weiter anzumieten (perspektivisch ab November 2026 ca. 1.730,- €)
  - Gewerbe Erdgeschoss: bis März 2027 vermietet, Nettokaltmiete (zzgl. USt.): 931,- €
- Nach Umwandlung in Wohnraum und ergänzen einer Terrasse perspektivisch z.B. 17,50€/m<sup>2</sup> -&gt; Gesamt: 1.610,- €

## Lage

Nur einen kurzen Spaziergang vom Unterschleißheimer Zentrum entfernt, bietet das Haus eine zentrale und doch ruhige Lage. Die Haltestelle der Buslinie 219 liegt keine 100 m entfernt und bietet Anschluss zur S-Bahn (Unterschleißheim) sowie zur U-Bahn (Garching-Hochbrück). Auch die Buslinie 215 ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die ideale Anbindung an die B13 und A92 ist die Lage auch für Pendler sehr gut geeignet.

## 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





