

**85716 Unterschleißheim****Doppelhaushälfte in Bestlage mit idealer Raumauflteilung****990.000 €**

Kaufpreis

**166,53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**215 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 0162 4277954

reineck@rpp-immo.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	166,53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	215 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	990.000 €
Kaltmiete	1.810 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	23.04.2025
gültig bis	23.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	85.2
Primär-Energieträger	Gas

**Allgemeine Infos**

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	2003
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2003
- Doppelhaushälfte
- Grundstücksfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 166,53 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- DG-Nutzung jeweils als Einliegerwohnung möglich
- solide Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss
- Küchenanschluss im DG vorhanden
- West-Terrasse und Garten
- West-Balkone in OG und DG
- voll unterkellert mit Hobbyraum
- Garagenstellplatz sowie Außenstellplätze vor der Garage
- derzeit noch vermietet / bezugsfertig Sommer 2026
- Mieteinnahmen pro Monat: 1.810,- € Kaltmiete (inkl. Garage)

### Renovierungen:

- 2023: Erneuerung der Wasserspeicher
- 2024: Erneuerung der Müllboxen
- 2025: neuer Fassadenanstrich sowie neue Garagenbodenbeschichtung
- 2025: neue Gastherme



## Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 überzeugt durch seine solide Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz, einer durchdachten Raumauflistung und der beliebten Lage in Lohhof.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 166,53 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Neben der praktischen Garderobennische und dem Gäste-WC, bildet das Erdgeschoss mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ist Eigentum der Mieter.

Im Obergeschoss befindet sich ein großes, helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie drei gemütlichen Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes Duschbad und kann durch die zweite Küche im Haus flexibel gestaltet werden – sei es lediglich als Gästebereich oder als separate Einliegerwohnung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem großzügigen Hobbyraum zusätzlichen Platz für Freizeit, Lagerung oder Hobbys. Ein Garagenstellplatz mit extra Stauraum rundet das Angebot ab.

Durch die laufende Instandhaltung befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren erfolgte beispielsweise die Erneuerung der Wasserspeicher und Müllboxen sowie die Instandsetzung der Garagenbodenbeschichtung. Neben dem Fassadenanstrich wurde dieses Jahr auch die Gastherme modernisiert.

Insgesamt bietet das Haus eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, wertiger Bauqualität und einer attraktiven Wohngegend – ideal für alle, die ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Das Haus ist derzeit solide vermietet, wird allerdings im Sommer 2026 bezugsfrei.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Unterschleißheim, einer der beliebtesten Wohnorte im Norden Münchens. Das Objekt liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, umgeben von viel Grün und mit einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Das Zentrum von Unterschleißheim mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler bietet die Lage ideale Verkehrsanbindungen: Der S-Bahnhof Unterschleißheim (S1) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Über die Bundesstraße B13 und die Autobahn A92 besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie der Valentinspark, das Freizeitgelände am Unterschleißheimer See und diverse Sportvereine bieten hohen Freizeitwert und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Paare, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

## 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





**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



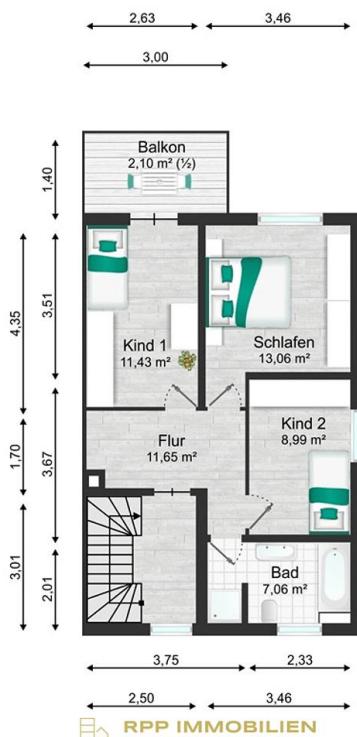
**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



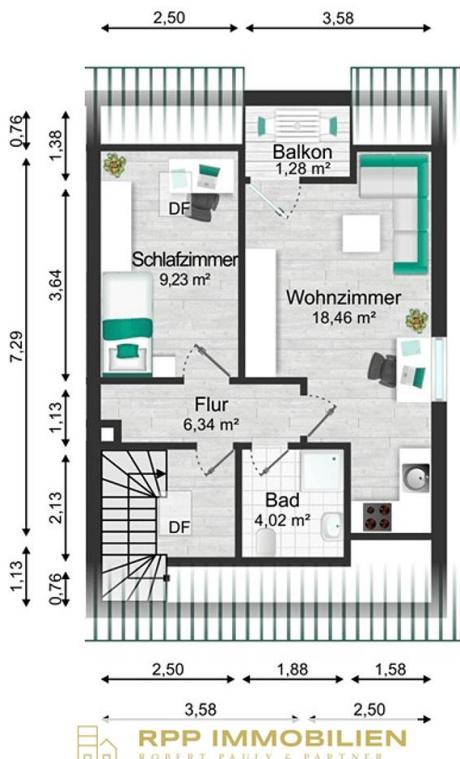
**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



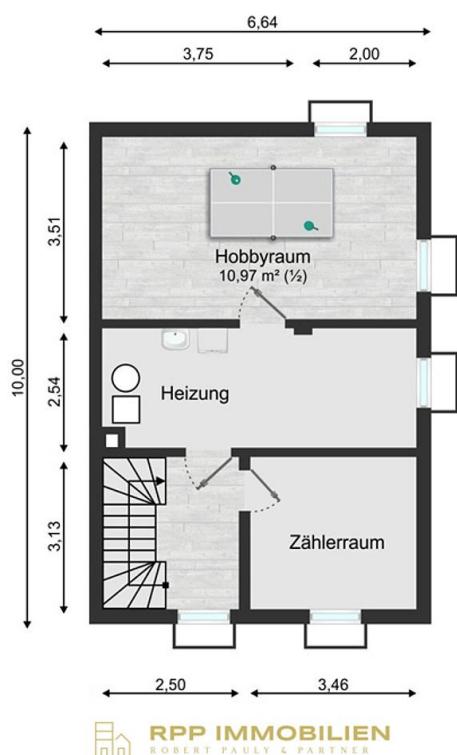




**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER