

85764 Oberschleißheim

Mehr Raum für Wohnen & Arbeiten – renoviertes Reihenhaus mit Garten und Einzelgarage



Warmmiete

2.690 €

Wohnfläche

124,37 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz

089 45350280

marz@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124,37 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	243,5 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.390 €
Warmmiete	2.690 €
Kautionstext	3 Kaltmieten
stp_garage_stellplatzmiete	100 €

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Mehr Raum für Wohnen & Arbeiten – renoviertes Reihenhaus mit Garten und Einzelgarage

Lage-Beschreibung

Das Reihennittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Oberschleißheim. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer attraktiven Verkehrsanbindung macht den Standort besonders interessant für Familien, die entspanntes Wohnen mit einem gut organisierten Alltag verbinden möchte.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind im Ort gut erreichbar. Auch mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen stehen in Oberschleißheim zur Verfügung, ein wichtiger Pluspunkt für Familien, bei denen Beruf und Familienleben miteinander vereinbart werden sollen.

Online-ID:
QUMBFSY

Objekt-Nr.:
KM-1013_2



Für den Nachwuchs bietet Oberschleißheim eine gute Bildungsinfrastruktur mit Schulen direkt vor Ort. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den angrenzenden Nachbarorten und sind gut erreichbar.

Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv: Der S-Bahnhof Oberschleißheim ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar und bietet mit der S1 eine direkte Verbindung nach München sowie zum Flughafen. Ergänzend stehen verschiedene Bus- und Expressbusverbindungen in die umliegenden Orte zur Verfügung. Mit dem Auto ermöglichen die nahegelegenen A92 und A99 sowie B471 und B13 eine gute Anbindung an München, den Flughafen und die gesamte Region.

Damit verbindet die Lage ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen im Alltag – ideale Voraussetzungen für Familien, die beruflich flexibel bleiben und gleichzeitig die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds genießen möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 124,37 m²
- Grundstücksfläche ca. 243,50 m²
- 5 Zimmer
- Süd-Terrasse mit Garten
- Süd-Balkon
- Laminatboden
- neue Innentüren
- neue Heizkörper
- Badezimmer mit Badewanne (OG)
- Badezimmer mit Dusche (DG)
- Gäste-WC
- elektr. Rollläden im EG, im restlichen Haus manuelle Rollläden
- 3-fach verglaste Dachfenster, im restlichen Haus 2-fach verglast
- Zugang zum Keller durch Küche
- Einzelgarage
- beheizter Hobbyraum
- Abstellkammer (DG)

Objektbeschreibung

Dieses renovierte Reihemittelhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz über mehrere Etagen. Drei Zimmer, ein ausgebautes Dachgeschoss mit eigenem Duschbad sowie ein beheizter Hobbyraum bieten einer kleinen Familie vielseitige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Südgarten, Südbalkon und Einzelgarage ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Im Erdgeschoss bildet das Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zum sonnigen Garten. Die separate Küche wird ohne Einbauküche übergeben und kann individuell gestaltet werden. Von hier besteht zudem Zugang zum Keller. Ein modernisiertes Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad und eignet sich hervorragend als ruhiges Homeoffice, Gästebereich oder separater Rückzugsort. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein praktischer Abstellraum. Drei neue, 3-fach verglaste Dachfenster sorgen für viel Tageslicht; zudem wurden die Dachsparren gedämmt. Die übrigen Fenster des Hauses sind 2-fach verglast.

Im Kellergeschoss befinden sich klassische Keller- und Abstellflächen sowie ein beheizter Hobbyraum, der sich flexibel als Arbeitsbereich, für Sport, Hobbys oder als zusätzlicher Rückzugsraum nutzen lässt.

Das Haus wurde umfassend renoviert und modernisiert. Wohn- und Schlafräume erhielten einen zeitgemäßen Laminatboden, Innentüren samt Zargen wurden erneuert, ebenso die Elektroverteilung und die Heizkörper. Im Erdgeschoss sind elektrische Rollläden vorhanden, in den übrigen Etagen manuelle. Auch das Gäste-WC inklusive Fliesen wurde modernisiert.

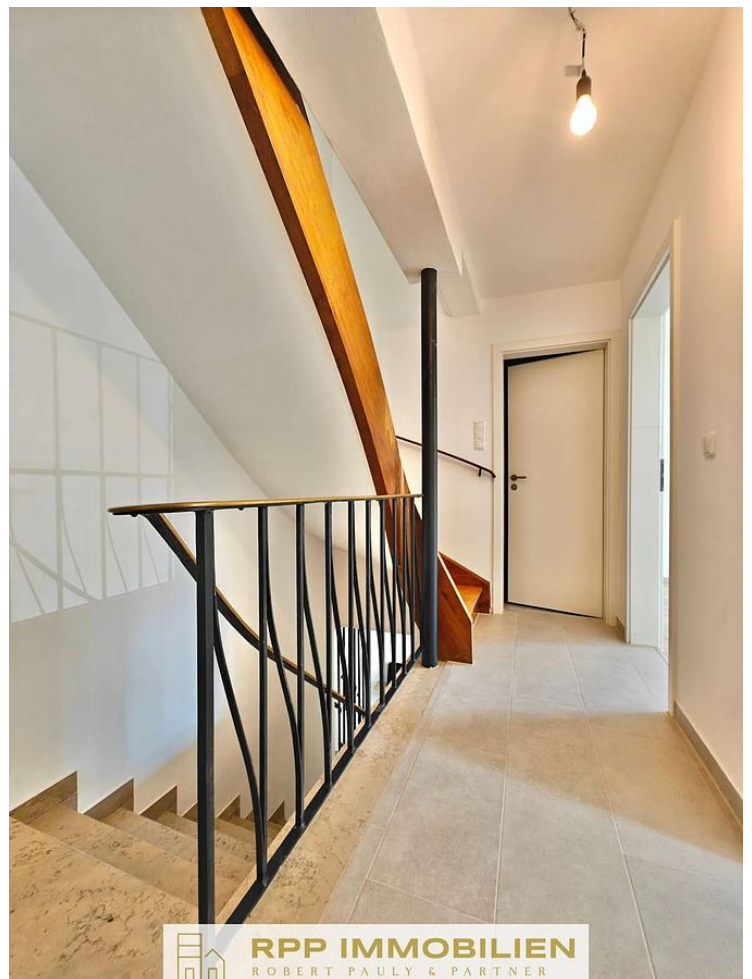
Alle Zimmer verfügen über einen Netzwerkanschluss und bieten damit sehr gute Voraussetzungen für eine stabile Internetverbindung. Die Glasfaserleitung liegt bereits vor dem Haus; der Anschluss ins Gebäude kann bei Bedarf durch den Mieter erfolgen.

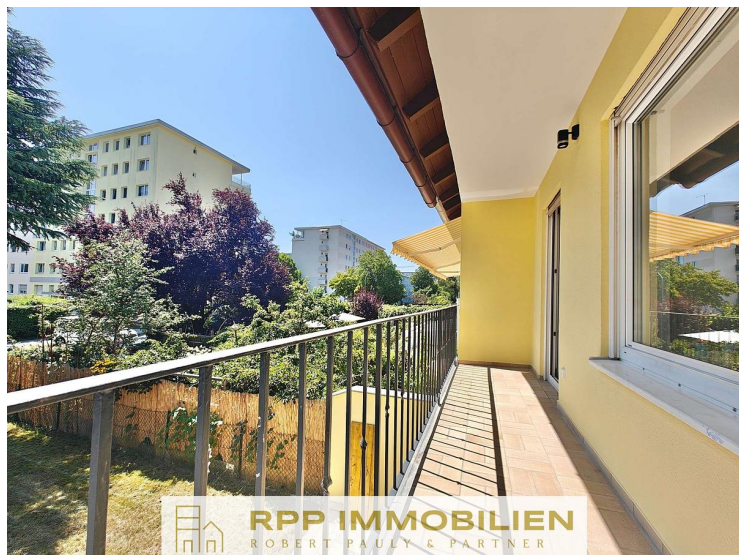
Die Beheizung erfolgt über einen modernen Öl-Brennwertkessel aus dem Jahr 2023. Die Kosten für das Heizöl sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Bestellung und Abrechnung erfolgen eigenständig durch den Mieter.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage. Zusätzlich kann mindestens ein weiteres Fahrzeug direkt vor der Garage abgestellt werden.

Impressionen









 **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

