



Kaufpreis
590.000 €

Wohnfläche
77,91 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck
089 45350280
reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,91 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.03.2034
Ausstelldatum	05.03.2024
Endenergiebedarf	69.8
Primär-Energieträger	Erdwärme

Preise & Kosten

Hausgeld	308 €
Kaufpreis	590.000 €
Außencourt age	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja
stp_duplex_stellplatzkaufprei s	25.000 €

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fernwärme
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe n

Objekt-Titel

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und Süd/West-Balkon

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohnlage in Unterschleißheim, nördlich von München. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und einen hohen Freizeitwert.

Online-ID:
VVFSWSVW

Objekt-Nr.:
DR-1074



Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Angebot an Kinderkrippen, Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der beliebte Unterschleißheimer See, der Hollerner See und verschiedene Sportvereine sorgen für Erholung und Abwechslung direkt vor der Haustür.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Lohhof mit der Linie S1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof dauert etwa 25 Minuten, zum Flughafen München rund 20 Minuten. Über die nahe gelegene A92 und den Autobahnring A99 besteht zudem eine sehr gute Anbindung mit dem Auto.

Die Kombination aus familienfreundlichem Umfeld, guter Nahversorgung, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu München macht diese Lage zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Ausstattungs-Beschreibung

- Etagenwohnung
- Baujahr: 2014
- 4. Obergeschoss (mit Lift)
- ca. 77,91 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WM-Anschluss
- zweites Bad mit Dusche
- 3-fachverglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Parkettboden, Fliesen
- Fußbodenheizung
- Süd-/West-Balkon
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gebäude-Energieeffizienzklasse B
- Heizung: Fernwärme/Geothermie
- Kellerabteil mit Strom und Licht
- Duplex-Stellplatz (oben)
- gemeinschaftlicher Kinderwagenraum
- Wohngeld: 308,- € (inkl. Rücklagen)
- ab März 2027 bezugsfrei

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und helle, großzügig geschnittene Räume. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für Paare und Familien.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet viel Platz für das gemeinsame Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den überdachten Süd/West-Balkon mit Blick ins Grüne, der zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für Ihre Möbel und ist dank der Ausrichtung im Sommer angenehm kühl. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Besonders praktisch ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern. Das großzügige Haupt-Bad mit Tageslicht, verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet zudem Platz für Waschmaschine und Trockner. Das zweite Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Eingangsbereich bietet praktische Stauraummöglichkeiten und verbindet die einzelnen Räume auf kurzen Wegen.

Ein eigener Kellerraum mit Strom und Licht sowie der Duplex-Stellplatz (oben) runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab März 2027 bezugsfrei.

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.

Impressionen





