

85716 Unterschleißheim

Moderne Doppelhaushälfte mit Salzwasserpool & West-Garten –
exklusives Wohnen bei Unterschleißheim



Kaufpreis
1.075.000 €

Wohnfläche
128,13 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Selina Becker
089 45350280
becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	128,13 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	307 m²
Balkon / Terrassenfläche	23,8 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	1.075.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand	
Baujahr	2007
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2024

Objekt-Titel

Moderne Doppelhaushälfte mit Salzwasserpool & West-Garten – exklusives Wohnen bei Unterschleißheim

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EQEERXHC
.....
Objekt-Nr.:
SB-1063
.....

A square QR code located at the bottom right of the page, next to the online ID and object number.

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Geflügelhof der Gemeinde Eching bei Unterschleißheim. Die Umgebung ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit viel Freiraum.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die A92 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach München sowie zum Flughafen.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut – der S-Bahnhof Unterschleißheim liegt nur 5 Auto- oder 7 Fahrradminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Fahrt in die Münchner Innenstadt.

Einen Supermarkt sowie eine Bäckerei für den täglichen Bedarf erreichen Sie angenehm in etwa 4 Gehminuten. Außerdem befinden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten in Unterschleißheim, die bequem mit dem Auto zu erreichen sind.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt im Ort. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Spazierwege laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Freizeitangebote wie Sportvereine, Spielplätze und der nahegelegene Hollerner See sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit der komfortablen Nähe zur Stadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2007
- Wohnfläche: ca. 128,13 m²
- Nutzfläche: ca. 54,15 m²
- Grundstück: ca. 307 m²
- 3,5 Zimmer, zzgl. Hobbyraum
- Rückbau zu 4 Zimmern möglich
- Großzügiger offener Wohn- und Essbereich (Umbau 2024)
- 2 Tageslichtbäder (jeweils mit Dusche oder Badewanne)
- Beheizter Salzwasserpool mit Gegenstromanlage und Beleuchtung
- Große Terrasse ca. 23,8 m² mit Glasüberdachung und elektrischer Markise
- Gepflegter Garten mit automatischer Bewässerung
- Grundwasserbrunnen für Garten, Pool und Außendusche
- Beheizte Außendusche
- App-gesteuerter Mähroboter
- Großes Gartenhaus
- Photovoltaikanlage mit 14,4 kWp (Installation 2025)
- Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Passivkühlung über Fußboden im Sommer möglich
- Smart-Home-Steuerung für Heizung und Rollläden
- Hobbyraum und weiterer Abstellraum im UG mit Fußbodenheizung
- WM-Anschluss im UG
- Technikraum mit Waschbecken und Hebeanlage
- Dachbegrünung
- zwei Stellplätze (Garage + Außenstellplatz)

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails. Das im Jahr 2007 in Massivbauweise errichtete Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit ca. 128,13 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 307 m² ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der offene und lichtdurchflutete Grundriss schafft unter anderem durch seine großen, bodentiefen Fenster eine angenehm helle Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss wurde im Jahr 2024 die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt, wodurch ein großzügiger Wohn- und Essbereich entstand. Der neue Fliesenboden unterstreicht das moderne Wohngefühl und sorgt für eine hochwertige Optik.

Der Familienalltag wird durch die zwei Tageslichtbäder erleichtert – ein praktisches Duschbad im Erdgeschoss und ein großzügiges Wannenbad mit Doppelwaschbecken im Obergeschoss.

Die Doppelhaushälfte verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein kleineres Zimmer, das flexibel als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der ursprüngliche Grundriss sah drei ähnlich große Schlafzimmer vor; je nach Raumbedarf lässt sich dieser wiederherstellen.

Der Keller bietet weitere vielseitig nutzbare Flächen. Ein Hobbyraum mit großem Fenster und Fußbodenheizung eignet sich beispielsweise ideal als Fitnessraum oder Arbeitsbereich. Ein Technikraum mit Waschbecken, Hebeanlage und Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzlicher Lagerraum, ebenfalls mit Fußbodenheizung, runden das Angebot des Untergeschosses ab.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich. Die etwa 23,8 m² große Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag lädt zum Entspannen und gemeinsamen Abenden im Freien ein. Eine Glasüberdachung mit elektrischer Markise ermöglicht eine komfortable Nutzung der Terrasse bei nahezu jedem Wetter. Der gepflegte Garten bietet viel Privatsphäre und wird durch einen exklusiven, beheizten Salzwasserpool ergänzt. Dieser verfügt über eine eigene Wärmepumpe, eine Gegenstromanlage, eine Beleuchtung sowie eine automatisierte Pooltechnik und sorgt für Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Der Garten ist ebenfalls technisch durchdacht gestaltet. Ein Mähroboter sowie eine automatische Bewässerungsanlage übernehmen die Pflege des Rasens und der Hecken. Die Wasserversorgung für Garten, Pool und Außendusche erfolgt über einen eigenen Grundwasserbrunnen, wodurch zusätzliche Wasserkosten reduziert werden. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein großzügiges Gartenhaus sowie eine beheizte Außendusche.

Auch das Haus überzeugt durch seine technischen Raffinessen: Eine Grundwasser-Wärmepumpe versorgt das Haus effizient mit Wärme und Warmwasser. Zusätzlich ermöglicht ein Passivkühlmodul eine angenehme Kühlung der Räume über die Fußbodenheizung in den Sommermonaten. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 14,4 kWp (Installation 2025) reduziert zusätzlich die Energiekosten und unterstützt den nachhaltigen Betrieb des Hauses.

Moderne Smart-Home-Lösungen erhöhen den Wohnkomfort: Die Heizkreisläufe können digital gesteuert werden, ebenso sind Rollläden und Beleuchtung teilweise automatisiert. Netzwerkanschlüsse sind in allen Zimmern vorhanden.

Zum Haus gehört außerdem eine Betongarage mit Sektionaltor sowie ein weiterer Außenstellplatz. Die Garage ist in das Smart-Home-System integriert und verfügt über ein begrüntes Dach.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als moderne, technisch hervorragend ausgestattete Immobilie mit hochwertigem Wohnkomfort und attraktiven Außenflächen.

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









