

85716 Unterschleißheim

Moderne Wohnung über zwei Ebenen mit Süd-/Ost-Balkon



Kaufpreis
585.000 €

Wohnfläche
101 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	130,5 m ²
Wohnfläche	101 m ²
Zimmer	4
Gesamtfläche	101 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	438 €
Kaufpreis	585.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Mietpreis / qm	16,04 €
Mieteinnahmen ist	19.800 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Stein Laminat
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Osten

Objekt-Titel

Moderne Wohnung über zwei Ebenen mit Süd-/Ost-Balkon

Lage-Beschreibung

Unterschleißheim

Unterschleißheim blickt auf eine lange und gewachsene Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Aus einer ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlung hat sich über die Jahrzehnte eine lebendige Stadt im Norden Münchens entwickelt, die heute gekonnt Tradition und Moderne miteinander verbindet. Historisch gewachsene Strukturen prägen ebenso das Stadtbild wie zeitgemäße Wohnquartiere, wodurch Unterschleißheim seinen eigenständigen Charakter bewahren konnte.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, etablierten Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und einer grünen Umgebung, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Naherholungsflächen, Grünzüge und der Unterschleißheimer See befinden sich in kurzer Entfernung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Online-ID:
AAKNTFNY

Objekt-Nr.:
8230-CB



Infrastruktur und Anbindung sind ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Der S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München und in die Region ist schnell zu erreichen, ebenso die Autobahnen A92 und A99, die eine optimale Verbindung zum Münchner Stadtgebiet, zum Flughafen sowie in alle Richtungen des Umlands gewährleisten. Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen mit einer sehr guten urbanen Erreichbarkeit.

Ausstattungs-Beschreibung

- Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen
- helle, durchdachte Grundrissgestaltung
- gemütlicher Süd-/Ost-Balkon
- sonniger Gemeinschaftsgarten
- moderne Einbauküche
- Laminatboden (Polaresche) in den Wohnräumen
- hochwertige Granitfliesen in ausgewählten Bereichen
- 2-fach verglaste Fenster
- Rollläden
- modernes Bad mit Badewanne mit integrierter Duscharmöglichkeit
- zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradraum
- Trockenraum
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz á € 10.000,00

Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre moderne, gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon in Süd-/Ost-Ausrichtung, der für helle Räume und angenehme Sonnenstunden sorgt. Die Küche ist mit Tageslicht ausgestattet und präsentiert sich modern und geschmackvoll. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne.

Eine Wendeltreppe führt in das Untergeschoss. Dort befinden sich das Schlafzimmer, ein separates Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2024 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.620 EUR, hinzu kommen 30 EUR für den Duplex-Stellplatz.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen





GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T. +49 89 66 67 68 90
M. +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de