

85716 Unterschleißheim

Modernes Wohnen mit Süd-West-Garten & Grundwasser-Wärmepumpe – Kaufoption ab Ende 2027



Warmmiete
3.090 €

Wohnfläche
152,77 m²

Zimmer
5,5

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz
089 45350280
marz@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	37,72 m²
Wohnfläche	152,77 m²
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	183 m²
Balkon / Terrassenfläche	20 m²

Preise & Kosten	
Kaltmiete	2.600 €
Warmmiete	3.090 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	90 €

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.09.2026
Ausstelldatum	21.09.2026
Endenergiebedarf	33.5
Primär-Energieträger	Strom

Zustand	
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Modernes Wohnen mit Süd-West-Garten & Grundwasser-Wärmepumpe – Kaufoption ab Ende 2027

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Unterschleißheim im begehrten Münchner Norden.

.....

Online-ID:
NLTSLNVV

.....

Objekt-Nr.:
KM-1014

.....

Unterschleißheim bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die S-Bahn-Linie S1 besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Zudem sind die Autobahnen A92, A99 und A9 schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Parks, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen machen den Standort besonders attraktiv für Familien und aktive Bewohner.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung macht diesen Standort zu einer besonders gefragten Wohnlage im Münchner Umland.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 2002
- Wohnfläche ca. 152,77 m²
- 5,5 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche (OG)
- Tageslichtbad mit Dusche (DG)
- Gäste-WC (EG)
- Fußbodenheizung
- Neue Bodenbeläge in den Schlafzimmern nach Absprache
- Süd-Terrasse und West-Terrasse mit Garten
- Abstellraum im DG
- Grundwasser-Wärmepumpe
- TG-Stellplatz

Objektbeschreibung

Dieses renovierte Reiheneckhaus in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Unterschleißheim verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Energieeffizienz.

Auf ca. 153 m² Wohnfläche und mit 5,5 Zimmern bietet das Haus viel Platz für Familien bzw. Paare mit entsprechendem Raumbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Besonders hervorzuheben sind die effiziente Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie die attraktive Süd-West-Ausrichtung. Zwei Terrassen und der eigene Garten erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten schöne Aufenthaltsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrassen und in den Garten. Durch die Süd-West-Ausrichtung lässt sich der Außenbereich besonders schön am Nachmittag und in den Abendstunden nutzen.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchenplanung. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass Sie die Möglichkeit haben, die Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafräume, die flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die Bodenbeläge in den Schlafräumen werden derzeit noch nicht eingebracht. Sie können bei der Auswahl der neuen Bodenbeläge nach eigenem Geschmack mitentscheiden; diese werden vom Eigentümer im vereinbarten Rahmen gestellt.

Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ergänzt diese Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren großzügigen Raum, der sich beispielsweise als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich eignet.

Auch hier können Sie bei der Auswahl des Bodenbelags mitentscheiden.

Ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie praktische Abstellmöglichkeiten sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitig nutzbare Flächen. Neben einem beheizten Hobbyraum stehen ein Waschraum sowie Technik- und Abstellflächen zur Verfügung.

Die Kombination aus Fußbodenheizung und Grundwasser-Wärmepumpe sorgt für einen sehr guten energetischen Standard und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zwei Terrassen, der eigene Garten sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Besondere Perspektive für die zukünftigen Bewohner

Die Immobilie wird zunächst zur Vermietung angeboten. Gleichzeitig besteht eine interessante langfristige Perspektive:

Seitens des Eigentümers ist eine Veräußerung der Immobilie ab Ende 2027 vorgesehen.

Das Angebot eignet sich daher besonders für Interessenten, die bereits heute ein hochwertiges Zuhause suchen und sich grundsätzlich vorstellen können, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu erwerben.

So besteht die Möglichkeit, das Haus zunächst zu bewohnen, in Ruhe kennenzulernen und bei entsprechendem Interesse zu einem späteren Zeitpunkt über einen möglichen Erwerb zu sprechen.

Die konkrete Ausgestaltung eines möglichen späteren Verkaufs wird zu gegebener Zeit zwischen dem Eigentümer und den Interessenten gesondert vereinbart. Eine Verpflichtung zum späteren Erwerb ist mit der Anmietung nicht verbunden.

Ein attraktives Zuhause für alle, die großzügiges Familienwohnen, einen eigenen Garten, eine sonnige Süd-West-Ausrichtung und einen hervorragenden Energiestandard miteinander verbinden möchten.

Die zusätzliche Kaufperspektive ab Ende 2027 macht dieses Angebot insbesondere für Interessenten interessant, die bereits heute ihr möglicherweise zukünftiges Eigenheim beziehen möchten.

Gerne erläutern wir Ihnen die besondere Konstellation und den vorgesehenen Ablauf in einem persönlichen Gespräch.

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









