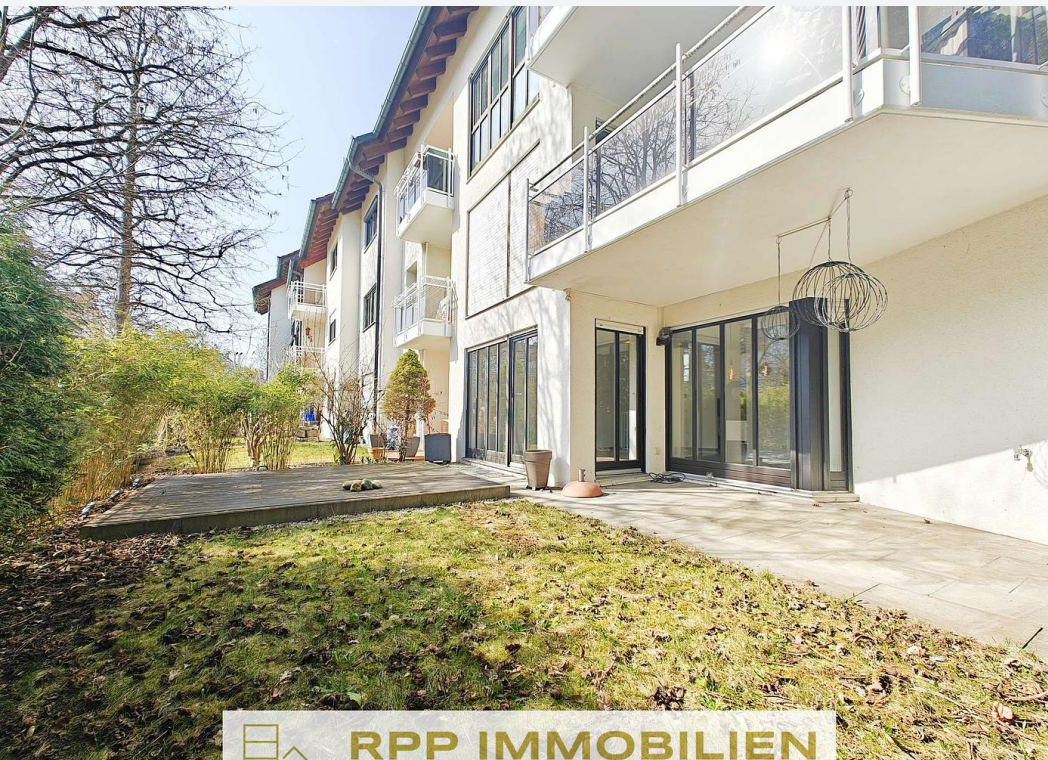




85716 Unterschleißheim

Lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Garten - stilvoll renoviert und sofort verfügbar



470.000 €

Kaufpreis

73,66 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,66 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Hausgeld	547 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.05.2018
gültig bis	06.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104
Primär-Energieträger	Erdwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum
- Baujahr 1993
- 2019 vollständig renoviert
- 2,5 Zimmer
- ca. 73,67 m² Wohnfläche
- Aufzug vorhanden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Bad mit Duschwanne
- neuer Schwedenofen
- Vinylboden
- Fußbodenheizung (auch im Hobbyraum)
- Holzfenster (absperbar) mit manuellen Rollläden
- Terrasse und Garten mit Süd/Ost-Ausrichtung
- Gartenhäuschen
- Waschraum mit Waschbecken und WM-Anschluss im Untergeschoss
- Heizung: Geothermie
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Wohngeld: 547,- € (inkl. Rücklagen)
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Diese charmante und renovierte 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich inmitten einer ruhigen Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zum Rolf-Zeitler-Park und bietet auf ca. 73,66 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen (Erd- und Untergeschoss), ein durchdachtes und komfortables Raumkonzept.

Große Fensterflächen verleihen dem Wohnbereich einen hellen und einladenden Charakter, während der neu installierte Schwedenofen an kalten Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 vollständig renoviert und präsentiert sich seitdem in einem einwandfreien Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Süd-/Ost-Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt sowie zusätzlichen Wohnwert bietet. Ein praktisches Gartenhäuschen sorgt dabei für ausreichend Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und fügt sich funktional in das stimmige Gesamtkonzept der Wohnung ein. Die voll ausgestattete Küche inklusive Elektrogeräte ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was für den täglichen Komfort benötigt wird. Das angrenzende Schlafzimmer bietet genug Stellfläche für Ihre Möbel und ist Dank der Nord-Ausrichtung auch im Sommer angenehm kühl.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum (ebenfalls mit Fußbodenheizung), der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Waschkraum mit Waschbecken (sowie Waschmaschinenanschluss)

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab.

Lage

Die Wohnung befindet sich eingebettet in einer ruhigen Wohnsiedlung nahe dem Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) sowie den Feldern Richtung Berglwald. Diese großzügigen Grünanlagen bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Joggingrunde, Outdoor-Fitness, Volleyball-Beachplatz oder entspannte Spaziergänge nach Feierabend. Alles liegt praktisch vor der Haustür und sorgt für einen hohen Freizeitwert mitten im Wohnumfeld.

Unterschleißheim überzeugt zudem mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland sowie Netto und Norma decken den täglichen Bedarf bequem ab. Ergänzt wird das Angebot durch einen lokalen Metzger, einen Käseladen und mehrere Bäckereien. Ein besonderes Plus ist der wöchentliche Markt am Rathausplatz, der jeden Mittwoch und Samstag mit frischen Produkten und kulinarischer Vielfalt zum entspannten Wochenend-Einkauf einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für mobile Stadtmenschen ideal. Die S-Bahn-Linie S1 ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine direkte Verbindung nach München, während die Buslinie 219 eine schnelle Anbindung zur U-Bahn-Station in Garching bietet. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A92, über die das Münchner Stadtgebiet sowie das überregionale Autobahnnetz zügig erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, hohem Freizeitwert und optimaler Anbindung. Perfekt für Singles und Paare, die naturnah wohnen möchten, ohne auf urbane Nähe und Flexibilität zu verzichten.



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.











RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

















