



85386 Unterschleißheim

Möbliert & lichtdurchflutet: Stilvolle Doppelhaushälfte am Rand von Unterschleißheim



3.390 €

Kaltmiete

200 m²

Wohnfläche

373 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	373 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	93,82 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01. November
--------------	--------------

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.390 €
Warmmiete	3.690 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.11.2024
gültig bis	26.11.2034
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	91.38
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	2005
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Granit	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2005
- 4 Zimmer, zzgl. Hobbyraum
- ca. 200m² Wohnfläche
- ca. 262m² Wohn-/Nutzfläche
- ca. 373m² Grundstück
- stilvoller Kamin im Wohnzimmer
- Küche mit voll ausgestatteter Einbauküche
- Südwest-Terrasse mit Garten & weitere Nordost-Terrasse
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche & Bidet
- Waschküche, inkl. Waschmaschine & Trockner
- PV-Anlage & Solarthermie
- Fußbodenheizung
- 2 Außenstellplätze
- 1 Garage

*** DIE DOPPELHAUSHÄLFTE WIRD MÖBLIERT VERMIETET ***

Alle Möbel, die auf den Bildern zu sehen sind, werden im Haus verbleiben.

Sollten einzelne Möbel nicht Ihren Vorstellungen entsprechen, kann sehr gerne mit dem Vermieter darüber gesprochen werden. Außerdem kann noch ein Bett im Elternschlafzimmer vom Vermieter gestellt werden, falls Bedarf vorhanden.

Kosten für das Heizöl sind nicht im Mietpreis enthalten. Das Heizöl wird separat über den Anbieter bestellt.



Beschreibung

Die lichtdurchflutete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2005 errichtet und bietet mit rund 200 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen ein großzügiges Raumgefühl. Einschließlich des Kellergeschosses ergibt sich eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 262,60 m². Das Haus wird möbliert vermietet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Sie betreten das Haus über den einladenden Eingangsbereich, der bereits mit einem Schrank und einem Sideboard ausgestattet ist. Hier befindet sich auch das Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich wird neben der stilvollen Möblierung auch durch den Kamin zu einer wahren Wohlfühlzone. Der edle, dunkle Granitboden unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt: Ein Side-by-Side-Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Mikrowelle sowie beleuchtete Küchenschränke machen die Küche zu einem Highlight.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse bietet mit Lounge, Essbereich und Hängesessel den idealen Ort für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden. Die zweite Terrasse auf der Nordostseite schafft viel Raum um Ihre ganz persönlichen Wünsche, wie beispielsweise eine Sauna oder einen Whirlpool, zu erfüllen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über eine angrenzende Ankleide mit direktem Zugang zum Badezimmer. Das Bad ist modern ausgestattet mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche, WC, Bidet und Waschbecken.

Im Kellergeschoss finden Sie eine voll ausgestattete Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, der sich auch hervorragend als Gästezimmer eignet.

Abschließend gehören noch eine Einzelgarage sowie zwei Außenstellplätze zur Doppelhaushälfte.

Das Haus verfügt neben dem Kamin über eine Fußbodenheizung. Darüber hinaus profitieren Sie als Mieter von der installierten Photovoltaikanlage sowie der Solarthermie – effizient und nachhaltig.

Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Geflügelhof in Unterschleißheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Lage mit ländlichem Charakter. 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.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Norma Filiale ist in nur 4 Gehminuten erreichbar.

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 Unterschleißheimer See sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit der komfortablen Nähe zur Stadt.



























RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER















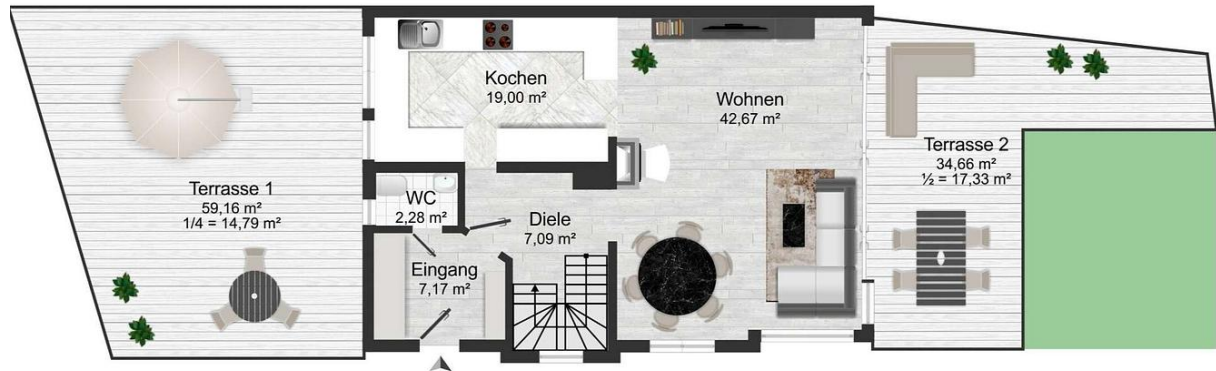




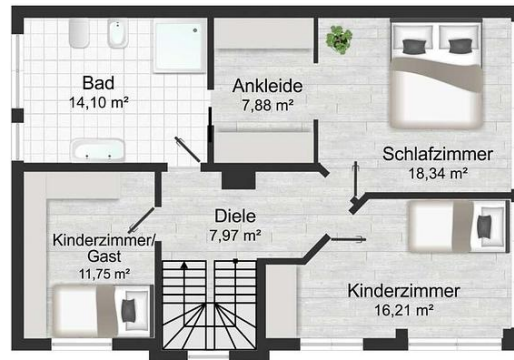








RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

