



85716 Unterschleißheim

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit charmantem Grundriss in zentraler Lage von Unterschleißheim



350.000 €

Kaufpreis

64,5 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

reineck@rpp-immo.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Hausgeld	356 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.11.2023
gültig bis	08.11.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102
Primär-Energieträger	Erdwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2006



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Kunststoff ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuerung

Erdwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr 1980
- 3. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- ca. 64,50 m² Wohnfläche
- Aufzug vorhanden
- Küche inkl. Elektrogeräte
- Badezimmer mit Duschwanne (renoviert ca. 2001)
- Parkett und Laminatboden
- überwiegend Kunststofffenster (Bj. ca. 2006)
- Rollläden manuell
- Süd-Loggia mit Markise
- Heizung: Geothermie (Bj. 2003)
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Fahrradraum
- Tiefgarageneinzelstellplatz (TG bereits saniert)
- Außenfassade nachträglich gedämmt
- Wohngeld: 356,- € (inkl. Rücklagen)
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Auf ca. 64,50 m² Wohnfläche erwartet Sie im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 ein durchdachtes Zuhause, das bequem per Lift erreichbar ist. Das Gebäude befindet sich dank regelmäßiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand – unter anderem wurden eine nachträgliche Wärmedämmung, eine Tiefgaragensanierung, ein Fensteraustausch sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz realisiert.

Die Wohnung selbst besticht durch ihre Süd/West-Ausrichtung und zahlreiche Fenster, die für eine wunderbar helle und einladende Atmosphäre sorgen. Der optimale Grundriss lässt sich ideal möblieren und individuell gestalten – mit nur wenigen Handgriffen lässt sich die Wohnung stilvoll modernisieren und ganz nach Ihrem Geschmack einrichten.

Das nach Norden ausgerichtete Schlafzimmer bleibt selbst an heißen Sommertagen angenehm kühl und sorgt so für erholsame Nächte. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Duschwanne. Eine praktische Nische im Flur bietet zudem idealen Stauraum für Ihre Garderobe und hält den Eingangsbereich ordentlich und aufgeräumt.

Weitere Staumöglichkeiten finden Sie in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gut angebundener Lage von Unterschleißheim. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im angrenzenden Stadtzentrum sowie in der nahegelegenen Bezirksstraße. Hier finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche weitere Geschäfte, Restaurants und Cafés. 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.

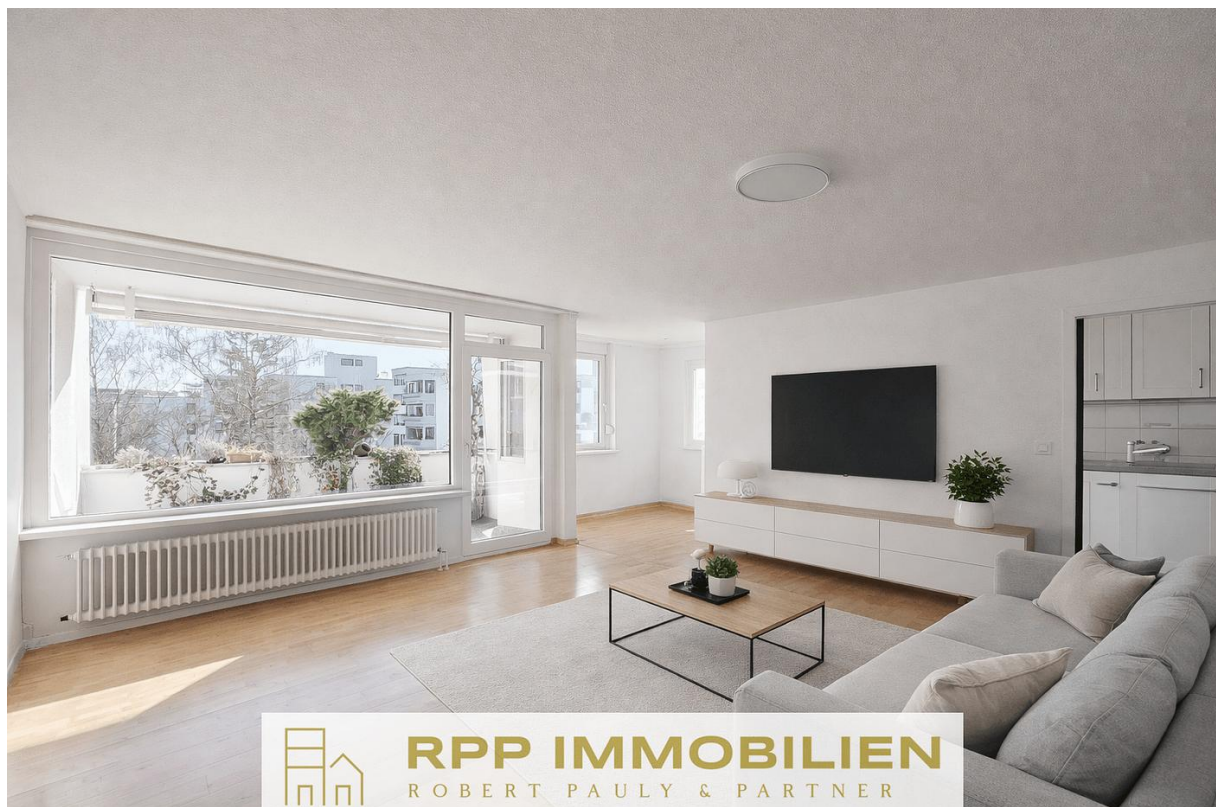
Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für mobile Stadtmenschen ideal. Die S-Bahn-Linie S1 ist fußläufig in nur 2 Minuten entfernt und sorgt für eine direkte Verbindung nach München und zum Flughafen, während die Buslinie 219 eine schnelle Anbindung zur U-Bahn-Station in Garching bietet. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A92, über die das Münchner Stadtgebiet sowie das überregionale Autobahnnetz zügig erreichbar sind.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark), das Hallenbad, Sportanlagen oder der Unterschleißheimer See sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Stadt besonders attraktiv. Die Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und der Nähe zu München macht diese Wohnlage zu einem wertbeständigen Standort mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

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



