



## 85716 Unterschleißheim

# Stilvolle Split-Level-Wohnung mit Blick ins Grüne in Unterschleißheim



**435.000 €**

Kaufpreis

**75,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

[reineck@rpp-immo.de](mailto:reineck@rpp-immo.de)



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Hausgeld	520 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.01.2018
gültig bis	24.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab sofort

## Zustand

Baujahr 1974  
Zustand teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bj.: 1975
- ca. 75,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. und 4. Obergeschoss
- zwei Aufzüge vorhanden (saniert 2024)
- 3 Zimmer
- Einbauküche inkl. WM-Anschluss und Elektrogeräte
- saniertes Bad mit Dusche und Badewanne
- praktische Abstellkammer sowie Einbauschränk
- zwei Balkone mit jeweils Nord- oder Süd-Ausrichtung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden
- Glasfaser-Anschluss
- aktuelles Wohngeld: 520,- € (inkl. Rücklagen)
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz (oben)
- ab sofort bezugsfrei
- Heizung: Fernwärme
- Neuanstrich Treppenhaus 2026
- Tiefgarage saniert
- Dächer fast vollständig saniert (zw. 1992-2000 & 2013/2014)



## Beschreibung

Diese charmante Maisonettewohnung vereint zentrumsnahes Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung und erstreckt sich über ca. 75 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen.

Dank laufender Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen präsentiert sie sich insgesamt in einem guten Zustand.

Der Eingangsbereich im 3. Obergeschoss bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und Schuhschrank. Von hier aus gelangen Sie über die Treppe in das Zwischengeschoss. Diese Ebene gliedert sich in ein Badezimmer, eine praktische Abstellkammer sowie zwei Schlafzimmer. Beide Zimmer verfügen jeweils über einen Zugang zum Nord-Balkon, der besonders in den Sommermonaten einen angenehm kühlen Rückzugsort bietet.

Das vierte Obergeschoss beeindruckt schließlich mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der dank der Ausrichtung und großer Fenster von natürlichem Licht durchflutet wird. Die moderne Einbauküche ist u.a. mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und fügt sich harmonisch in das besondere Ambiente ein.

Auf dem gemütlichen Süd-Balkon können Sie den ganzen Tag die Sonne und den herrlichen Blick in den grünen Hinterhof und die umliegenden Felder genießen.

Ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz (oben) runden das Angebot ab.

## Lage

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim (Linie S1) sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung nach München und in Richtung Flughafen. Die Autobahn A92 erreichen Sie in ca. 8 Autominuten, die A99 in ca. 12 - somit ideal für Pendler.

Der fußläufig entfernte Rathausplatz bietet mit seinem Wochenmarkt, zwei Banken, einigen Ärzten, Restaurants und Cafés sowie einem kleinen Lebensmittelladen ein attraktives Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort ebenfalls zahlreich vorhanden. Ob Rewe, Aldi, Lidl oder Kaufland, selbst Netto und Norma haben sich hier angesiedelt.

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Sport- und Grünanlagen. Naturliebhaber finden im Berglwald oder am Unterschleißheimer See schöne Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Versorgung und naturnahem Wohnen.

## 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





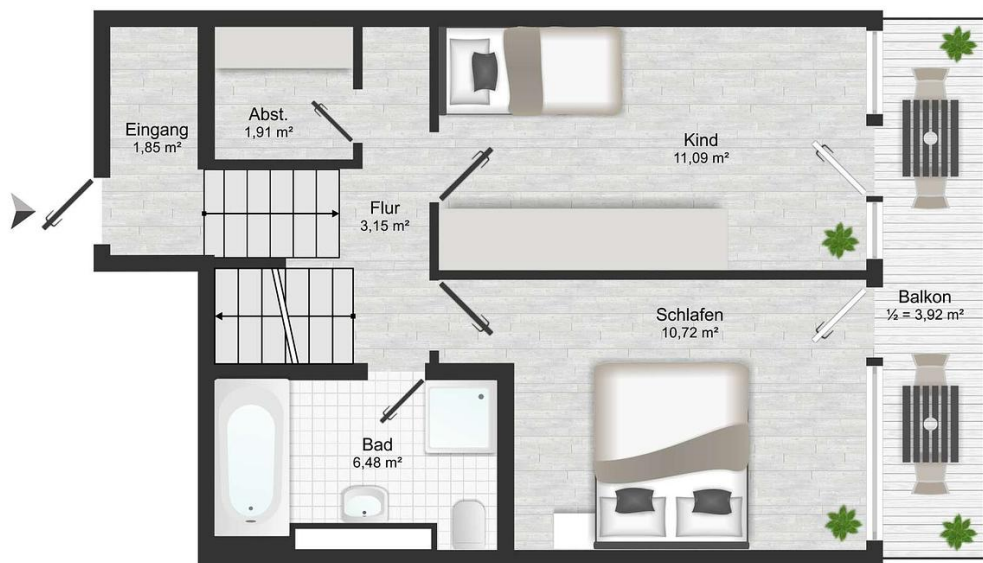














**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER