



## 85716 Unterschleißheim

Familienidylle mit Potential: Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage von Lohhof

**990.000 €**

Kaufpreis

**196,26 m<sup>2</sup> 355 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 0162 4277 954

reineck@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	355 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1977
- Doppelhaushälfte
- 5 Zimmer und Hobbyraum
- Wohnfläche ca. 196,26 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 355 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad en Suite mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie Deckenspots
- weiteres Duschbad sowie separates WC
- große Alu-Fensterfronten
- manuelle Rollläden
- Vinylboden
- offene Küche
- Sauna mit Duschmöglichkeit
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Markise
- Balkon, Terrasse und Garten mit Süd-Ausrichtung
- zusätzliches Potential im Dachgeschoss
- Heizung: Gas (Bj. 2010)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Einzelgarage mit Fenster und elektrischem Tor
- ab sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Familienidylle mit Potential: Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage von Unterschleißheim/Lohhof:

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte liegt auf einem ca. 355 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zweiter Reihe einer verkehrsberuhigten Straße. Das Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss. Der funktionale Windfang verbindet Büro und Gäste-WC und führt Sie direkt in die einladende Diele des großzügigen Wohnbereichs.

Großzügiges Wohnen für die ganze Familie:

Auf rund 47 m<sup>2</sup> bietet dieser genug Raum für stilvolles Wohnen und besondere Momente. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die offene Küche und der nach Süden ausgerichtete Freisitz (inkl. Markise) verschmelzen zu einem echten Highlight und erweitern den Wohnraum elegant nach draußen.

Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Wohnkomfort fort. Ein Kinderzimmer mit Duschbad und separatem WC sowie ein weiteres Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon lassen sich ideal vom Elternbereich trennen. Das Schlafzimmer beeindruckt mit einem renovierten Bad en Suite - welches für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Zusätzlicher Wohnraum – Ausbaupotenzial im Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss dient aktuell als großzügiger Stauraum. Durch einen entsprechenden Ausbau kann hier jedoch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden – etwa ein Homeoffice, ein Studio oder ein separater Bereich für heranwachsende Kinder. Dies eröffnet nicht nur neue Möglichkeiten für die eigene Nutzung, sondern ist auch interessant für eine langfristige Wertsteigerung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss:

Im Untergeschoss befinden sich neben der Gebäudetechnik und einem klassischen Kellerraum auch ein großzügiger Hobbyraum sowie ein Saunabereich mit Duschmöglichkeit. Diese zusätzlichen Räume lassen sich flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen – vom Fitnessraum über ein Homeoffice bis zum Wellnessbereich.

Flexibles Zuhause mit echtem Investmentcharakter:

Dieses Haus bietet dank seiner durchdachten Raumaufteilung, seiner ruhigen Lage und dem erheblichen Ausbaupotenzial eine seltene Kombination: ein attraktives Familiendomizil und zugleich ein zukunftsfähiges Investment.

Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung können Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieses Hauses überzeugen.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einem reinen Wohngebiet in zentraler, besonders familienfreundlicher Lage von Unterschleißheim/Lohhof. Die Straße ist ruhig, gepflegt und geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Kindergärten, Spielplätze sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag mit Kindern unkompliziert.

Unterschleißheim selbst zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Norden. Die Stadt verbindet ein ausgeprägtes Angebot an Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten



mit sehr guter Infrastruktur. Das lokale Vereinsleben, das beliebte Freizeitbad AquariUSH, Sportanlagen, Grünflächen und zahlreiche Rad- und Spazierwege tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in kurzer Distanz wie Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim ist fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in die Münchner Innenstadt, was insbesondere Berufspendlern zugutekommt. Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Felder und Naherholungsflächen entspannte Ausflüge und aktive Familienzeit im Freien.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine ruhige Wohnlage, die starke Infrastruktur und das lebendige, gleichzeitig überschaubare Stadtumfeld. Ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld und kurze Wege legen.

## 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



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER









**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**

ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER





**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**

ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**

ROBERT PAULY & PARTNER





**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER