

85716 Unterschleißheim

Sonniger Gartentraum in zentraler Lage: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Ausbauoption auf 4 Zimmer



Kaufpreis

480.000 €

Wohnfläche

85,95 m²

Zimmer

3,5

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker

089 45350280

becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,95 m ²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	03.12.2028
Ausstelldatum	03.12.2018
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	9 8

Preise & Kosten

Hausgeld	442,61 €
Kaltmiete	1.390 €
Kaufpreis	480.000 €
Außencourt age	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	25.00 0 €

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Gäste-WC	Ja
Fahrradst. Personen-Fahrradst.	
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
YDXMCLRU

Objekt-Nr.:
SB-1075



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- Baujahr 1983
- 3,5 Zimmer
- Erdgeschosswohnung
- Lift vorhanden
- ca. 85,95 m² Wohnfläche
- Terrasse und Garten in Südausrichtung
- separate Küche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC mit WM-Anschluss
- Laminatböden, teilweise erneuert
- Kunststofffenster doppelt verglast
- manuelle Rollläden
- Kellerabteil
- TG-Einzelstellplatz absperbar
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Hausgeld 442,61 €, inkl. Rücklagen
- laut der letzten Jahresabrechnung monatlich rund 244€ auf den Mieter umlagefähig
- Kaltmiete 1.390 €, zzgl. 247 € Nebenkostenvorauszahlung

Objekt-Titel

Sonniger Gartentraum in zentraler Lage: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Ausbauoption auf 4 Zimmer

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Unterschleißheim. Der S-Bahnhof Unterschleißheim ist nur rund 5 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind überwiegend bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist ideal: Die B13 sowie die B471 und die Autobahnen A92 und A99 ermöglichen kurze Wege in Richtung München, Flughafen und in das gesamte Münchner Umland.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage ist hoch. Der nahegelegene Bergwald sowie der Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark) laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Darüber hinaus bieten die umliegenden Felder, Waldgebiete und Radwege zahlreiche Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren. Mit dem Hollerner See befinden sich zudem attraktive Naherholungsgebiete in der Umgebung, die insbesondere in den Sommermonaten einen hohen Freizeitwert bieten.

Objektbeschreibung

Die sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahr 1983 errichteten Wohnanlage und überzeugt insbesondere durch ihren nach Süden ausgerichteten Garten sowie einen flexibel nutzbaren Grundriss.

Neben den drei gut geschnittenen Zimmern verfügt die Wohnung über eine großzügige Essdiele, die derzeit als zentraler Mittelpunkt der Wohnung dient. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, einen offenen Wohn- und Kochbereich zu schaffen und dadurch ein zusätzliches Schlafzimmer zu gewinnen. So ließe sich der Grundriss zu einer 4-Zimmer-Lösung weiterentwickeln.

Die Küche ist aktuell separat gehalten und wird durch eine direkt angrenzende praktische Speisekammer ergänzt. Derzeit ist sie mit einer Einbauküche der Mieter ausgestattet.

Von der Diele aus gelangen Sie direkt in den privaten Außenbereich. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Garten bietet einen angenehmen Rückzugsort und profitiert von ihrer ruhigen Lage auf der Außenseite der Wohnanlage – abgewandt vom gemeinschaftlichen Innenhof.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzend steht ein separates WC zur Verfügung, in dem sich praktischerweise auch der Waschmaschinenanschluss befindet.

In den Wohn- und Schlafräumen sind Laminatböden verlegt, die teilweise bereits erneuert wurden. Ein weiterer Pluspunkt sind die Fenster, die etwa in den Jahren 2013/2014 ausgetauscht wurden.

Zur Wohnung gehört ein eigener, separat abschließbarer Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume zur Verfügung. Der vorhandene Lift bringt Sie im Alltag komfortabel in das Untergeschoss.

Die Wohnanlage ist um einen geschützten Innenhof mit Spielplatz angeordnet und bietet damit insbesondere für Familien ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit an ein zuverlässiges Mieterpaar vermietet und eignet sich daher auch als interessante Kapitalanlage.

Die Fotos wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieter digital bearbeitet und teilweise etwas leer geräumt dargestellt. Die Ausstattungsmerkmale und der Grundcharakter der Wohnung wurden dabei jedoch so realitätsnah wie möglich beibehalten.

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.

Impressionen







