



## 85764 Oberschleißheim

# Neubau einer geräumigen Doppelhaushälfte in Oberschleißheim



**1.750.000 €**

Kaufpreis

**200 m²**

Wohnfläche

**340 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Tanja Michel

Tel.: 00491636135917

[t.michel@immobilien-zippold.de](mailto:t.michel@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m²
Nutzfläche	40 m²
Grundstücksfläche	340 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Januar 2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000 €
Kaufpreis / qm	8.750 €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2034
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.90
Primär-Energieträger	LUFTWP



## Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Küche

offene Küche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Keller:

- Haustechnikraum
- Hobbyraum
- Kellerfenster mit Wärmeschutzverglasung als Kunststofffenster
- Bodenfliesen weiß im Format 20x20 cm mit passenden Sockelleisten ringsum
- Kelleraußenwände im Erdreich aus Beton mit Wärmedämmung, raumhoch.
- Wärmedämmung unter der Bodenplatte
- Außenwände aus wärmegeädämmtem Ziegelmauerwerk
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- An allen Fenstern und Fenstertüren im EG und OG außenliegende Rollläden aus hellen Kunststoffprofilen

### Raumhöhen:

KG 2,50m  
EG 2,60 m  
OG 2,50m  
DG bis 3,40 m

Verlegt werden in den Häusern Fliesen von Kermos (Urban Metall) Es stehen 5 Farbtöne zur Auswahl.

Böden: Wohn-/Esszimmer/Küche und Flure außer EG: Fertigparkett in Landhausverlegung Eiche leicht astig mit weißen Sockelleisten.

### Flur, EG und Treppenstufen und Fensterbänke:

Naturstein Giallo Provenza gestrahlt und gebürstet mit passenden Sockelleisten .

### Schlafräume, Kinderzimmer sowie Hobbyraum:

Fertigparkett in Landhausdielenverlegung Eiche leicht astig mit weißen Sockelleisten.

### Bad/WC/ Keller / Hausanschlussraum:

Fliesenbelag mit passenden Sockelfliesen.

### Heizung:

Heizungsanlage und Warmwasserbereitung als Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik und Speicher.  
Wärmeverteilung in den Etagen mit einem zentralen Verteiler, mit den Stellmotoren der Fußbodenheizkreise. In allen Räumen, inkl. Hobbyraum Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

In den Bädern ist ein zusätzlicher Handtuchheizkörper in weiß (RAL 9016) vorgesehen, 610 x 1610



mm mit elektrischer Heizpatrone

Innentreppe:

Massive betonierte Innentreppe mit Trittstufen und Setzstufen Natursteinbelag Giallo provenza gestrahlt und gebürstet.

Treppengeländer als Edelstahlhandlauf an der Treppenhausaußenwand.

Photovoltaikanlage mit Speicher

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Videogegensprechanlage im OG und DG



## Beschreibung

Traumhafte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - NEUBAU zum wohlfühlen

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet auf ca. 200,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 340 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Der Neubau (Baujahr 2025) überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, energieeffiziente Technik und eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse und in den Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Gäste-WC sowie die Eingangsdielen mit einer Garderobennische runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Ein modernes, helles Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche und Handtuchwärmer ergänzt diese Etage.

Im Dachgeschoss ist ein großes Schlafzimmer mit einem Ankleidezimmer mit einem großzügigen Bad vorhanden. Das Bad ist mit Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Handtuchwärmer ausgestattet und über ein Fenster belichtet und belüftet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der durch einen Lichtschacht und ein großes Fenster natürlich belichtet ist. Der Hobbyraum wurde bei der Wohnfläche zu 50 Prozent in Anrechnung gebracht.

Die Bodenbeläge können noch individuell ausgewählt werden, wodurch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Im Preis inkludiert ist eine Doppelgarage und ein Stellplatz.

Die Festlegung der Übergabe 3 Monate nach Kaufvertragsabschluss und Klärung eventueller Sonderwünsche ist notwendig.

Dank der sehr effektiven Luft- Wasserwärmepumpe und der Photovoltaikanlage kann ein niedriger Energiebedarf von rechnerisch 14,3 kWh/8a x m<sup>2</sup>), das heißt die Klasse A+ erreicht werden. Das heißt Sie profitieren langfristig von einem energieeffizienten und zukunftssicheren Wohnkonzept mit niedrigen Energiekosten.

## Lage

### Lagebeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Mittenheim der Gemeinde Oberschleißheim, nördlich von München. Das Wohnumfeld überzeugt durch Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und eine grüne Umgebung mit hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, REWE und Lidl. Auch kleinere Fachgeschäfte, Bäckereien und Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar – teils sogar fußläufig.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium Oberschleißheim, liegen in kurzer Distanz.



Der nahe Schleißheimer Schlosspark mit seinen historischen Bauwerken und weitläufigen Grünflächen bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.

Die S-Bahn-Station Oberschleißheim (S1) liegt nur etwa 100 Meter entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Über die Autobahn A92 und die Bundesstraße B471 besteht zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Ärzte, Apotheken sowie das Helios Klinikum München-Nord sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Rotdornstraße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Gepflegte Vorgärten, wenig Verkehr und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Bild dieser Wohnlage.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 14.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Maklerprovision:**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.



























