



85716 Unterschleißheim

Familienraum!! Großzügige Wohnung mit XXL-Balkon + traumhafter Gartennutzung



595.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

335 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Sebastian Dienelt

Tel.: 0163 720 2816

dienelt@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	39 m ²
Grundstücksfläche	335 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	38 m ²
Gartenfläche	250 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Hausgeld	400 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.09.2024
gültig bis	14.08.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1957
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138.3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1957
letzte Modernisierung	2013
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 1. Obergeschoss
- ca. 110 m² Wohnfläche
- großzügige Wohnküche mit Kaminofen
- ca. 20 m² großen Wintergarten
- ausgebauter Dachboden mit ca. 21 qm Nutzfläche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- hochwertige beige Marmorfliesen im Bad
- separate Gästetoilette (ca. 2 m²) im Keller
- Speisekammer / Lagerraum (ca. 2 m²) im Keller
- ca. 13 m² großer Hobbyraum mit Außentreppe im Keller
- Gemeinschaftswaschküche (ca. 12 m²)
- weiteres gemauertes Nebengebäude mit ca. 17 qm im hinteren Gartenbereich
- Außenstellplatz



Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie ein großzügiges Raumangebot.

Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² verteilt sich die Einheit auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer mit Zugang zum Dachgeschoss, einen Flur sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht. Herzstück der Wohnung ist die offene Einbauküche mit Kücheninsel. Im Wohnzimmer bietet ein vorhandener Kaminofen (Holz) eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangt man direkt auf den rund 38 qm grossen Balkon welcher im Jahr 2015 neu errichtet wurde. Dieser verfügt über eine großzügige Überdachung, sowie dreiseitige Seitenverglasung, sodass der Balkon als "Kalt-Wintergarten" mit ca. 20 qm auch in der Übergangszeit eine gelungene Erweiterung der Wohnfläche darstellt.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Als Büro würde sich jedoch auch das kleine Zimmer mit dem Zugang zum Dachspitz sehr gut eignen.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und ist hochwertig ausgestattet. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Die Verwendung von beige Travertinfliesen verleiht dem Raum eine zeitlose und elegante Optik.

Ein besonderes Extra stellt der ausgebauter Dachboden dar. Dieser ist über eine Wendeltreppe erreichbar und bietet einen zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum mit rund 21 qm, dieser wurde nicht in der angegebenen Wohnfläche von 111 qm berücksichtigt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenflächen: Im Keller befinden sich eine moderne Gästetoilette (ca. 2 m²) mit Hebeanlage sowie eine separate Speisekammer bzw. ein Lagerraum (ebenfalls ca. 2 m²). Ein weiterer, ca. 13 m² großer Hobbyraum mit Fenster, Heizkörper und direktem Zugang zum Garten über eine Außentreppe bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wurde kontinuierlich modernisiert. Die Elektroverteilung wurde bereits 2010 überarbeitet und entspricht einem zeitgemäßen Standard. Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung mit Öl. Die Wohnung selbst verfügt über eine Fußbodenheizung, die im Zuge einer größeren Modernisierung im Jahr 2004 installiert wurde. In Kombination mit einer Solarthermie-Anlage inklusive 500-Liter-Pufferspeicher ergibt sich eine effiziente Wärmeerzeugung, die zu einem hohen Wohnkomfort sowie reduzierten Nebenkosten beiträgt.

Im Gemeinschaftseigentum befindet sich im Keller auch noch eine Waschküche (ca. 12 m²) sowie ein Heizungsraum mit angeschlossenem Öltankraum.

Der große und sehr gepflegte Garten steht im Gemeinschaftseigentum und kann gemeinsam mit den Miteigentümern (Wohnung EG) genutzt werden. Im hinteren Gartenbereich steht noch ein weiteres Nebengebäude mit ca. 17qm zur alleinigen Nutzung als Lagerraum oder Werkstattraum zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Lohhof, einem Ortsteil der Stadt Unterschleißheim. Der S-Bahnhof Unterschleißheim ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an München – den Marienplatz erreichen Sie bequem in rund 25 Minuten. Auch der



Flughafen München ist mit der S-Bahn in etwa 25 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Berufspendler und Vielreisende.

Die Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls sehr gut: Über die B13 sowie die A92 gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt sowie in das überregionale Autobahnnetz.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister.

Unterschleißheim gilt zudem als besonders familienfreundlicher Standort mit einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben mehreren Kindergärten und Kinderkrippen stehen verschiedene Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie das Carl-Orff-Gymnasium Unterschleißheim, Realschulen und Fachoberschulen zur Verfügung.

Zahlreiche Grünflächen, Seen und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ergänzt wird dies durch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Anbindung – auch zum Flughafen – sowie die sehr gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

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



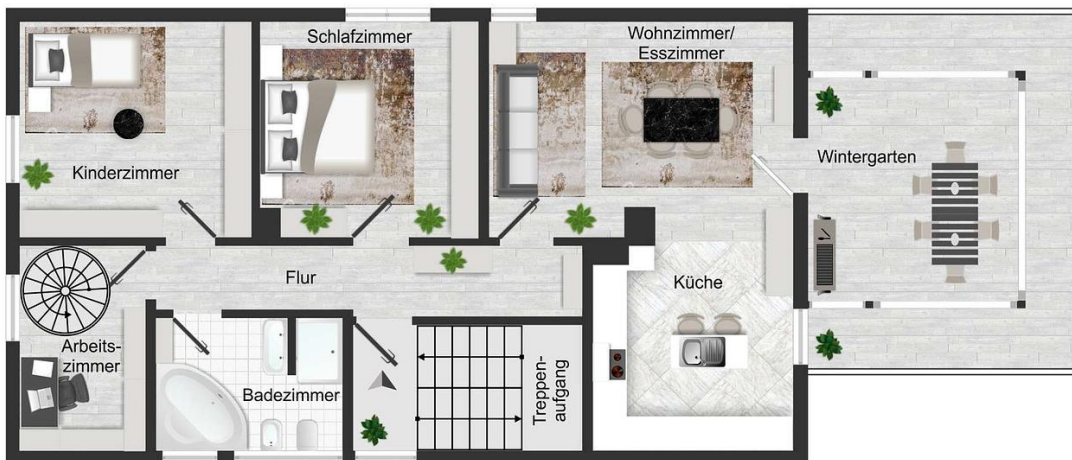


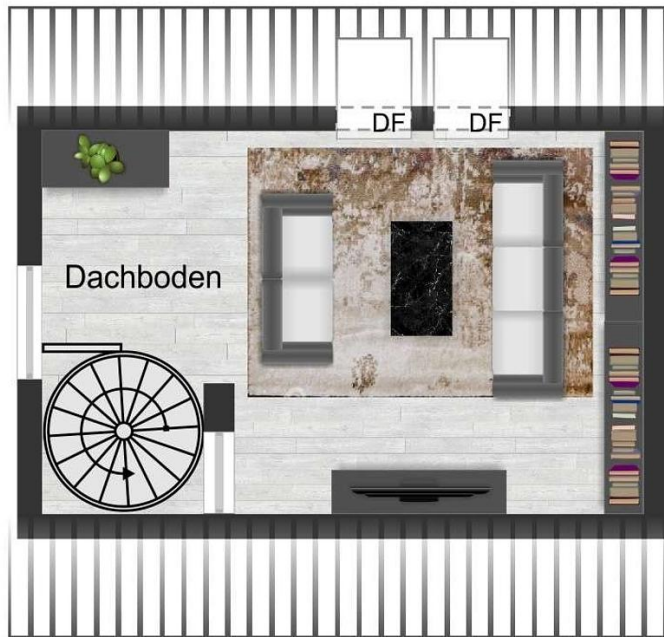




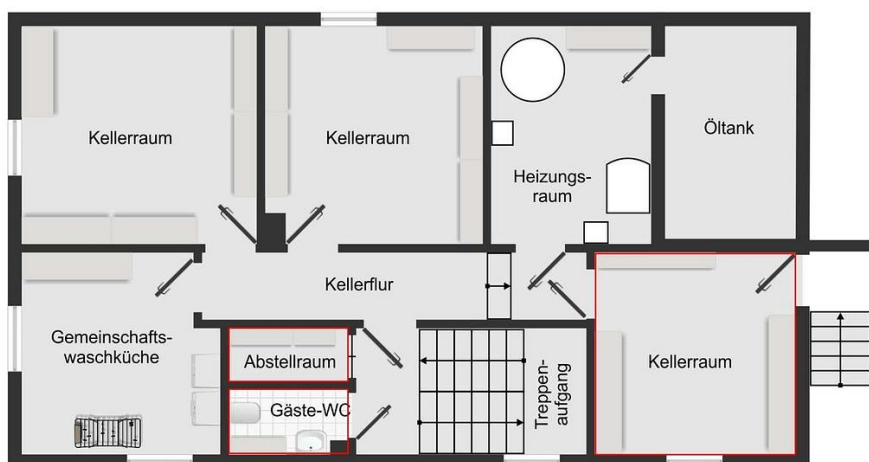


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER





 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER