85716 Unterschleißheim

Stilvoll & lichtdurchflutet – Ein Wohntraum mit Dachterrasse



Kaufpreis
550.000 €

Wohnfläche
69,62 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck
089 45350280
reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	9,29 m²
Wohnfläche	69,62 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	9,29 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	282 €
Kaufpreis	550.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	39.500 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.07.2035
Ausstelldatum	16.07.2025
Endenergiebedarf	18.8
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Stilvoll & lichtdurchflutet – Ein Wohntraum mit Dachterrasse

Lage-Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Unterschleißheim, einer attraktiven und lebendigen Stadt nördlich von München.

Unterschleißheim besticht durch eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München, die Sie bequem in nur 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim befindet sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in der Region ermöglicht.

Online-ID: GASKYFFH

Objekt-Nr.: DR-1080

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Parks und Grünanlagen oder erkunden Sie die umliegenden Rad- und Wanderwege. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die zahlreiche Schulen, Kindergärten und Spielplätze umfasst.

Darüber hinaus finden Sie in Unterschleißheim eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der örtliche Wochenmarkt bietet frische Produkte und regionale Spezialitäten. Für Sportbegeisterte stehen diverse Sportvereine und Freizeitangebote zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität und der freundlichen Nachbarschaft.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2025
- 2 Zimmer
- ca. 69,26 m²
- Dachgeschoss (2. OG)
- Aufzug von der TG bis ins DG
- Ziegelbauweise
- Energieeffizienz A
- Energiesparende Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Belüftung mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- hochwertige Kunststofffenster mit wärmedämmender Dreifach- und Schallschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise vorbereitet
- Parkettböden in Wohn-/Schlafraum
- Fenster-Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- Dachterrasse mit Süd/Ost-Ausrichtung
- hochwertiger Fliesen- und Terrassen-Belag
- Kellerabteil
- Tiefagaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- gemeinschaftliche Fahrrad-Abstellplätze
- bezugsfertig
- provisionsfrei

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubau und bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können.

Details zur Wohnung:
- **Fläche:** 69,62 m²
- **Zimmeranzahl:** 2
- **Offenes Wohnkonzept:** Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen und Genießen ein.
- **Schlafzimmer:** 1 gemütliches Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte.
- **Badezimmer:** 1 modernes Bad mit Gaube, das durch Tageslicht besticht.
- **Highlight:** Eine große Dachterrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende.

Ausstattung:
- **Erstbezug:** Die Wohnung ist neu und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.
- **Gehobene Ausstattung:** Hochwertige Materialien und moderne Technik sorgen für ein stilvolles Ambiente.
- **Fußbodenheizung:** Genießen Sie an kalten Tagen behagliche Wärme.
- **Heizung:** Effiziente Grundwasserwärmepumpe für umweltfreundliches Wohnen.

Zusätzliche Merkmale:
- **Tiefgarage:** Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.
- **Aufzug:** Der Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung.
- **Keller:** Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein modernes Zuhause in zentraler Lage zu erwerben! Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Impressionen










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

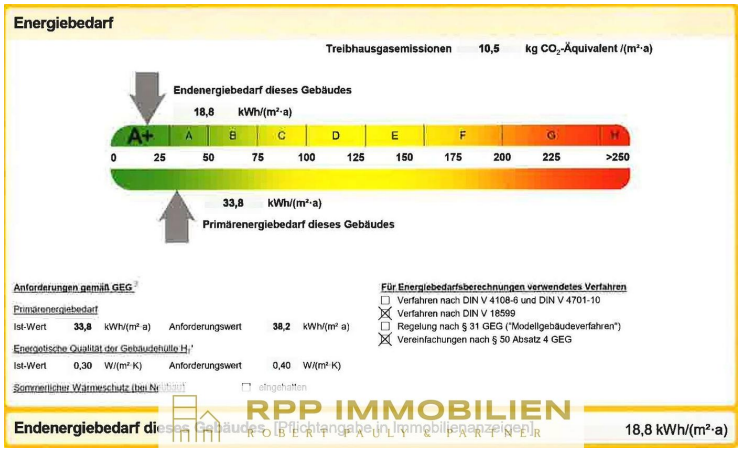

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 10,5 kg CO2-Äquivalent /(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
18,8 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
33,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
Anforderungen gemäß GEG
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 33,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 38,2 kWh/(m² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H't
Ist-Wert 0,30 W/(m² K) Anforderungswert 0,40 W/(m² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Nichtwohngebäuden)
eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
18,8 kWh/(m²·a)
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER