



## 85716 Unterschleißheim

Platz für die ganze Familie! 4-Zimmer-Wohnung mit toller Raumaufteilung in Unterschleißheim



**550.000 €**

Kaufpreis

**103,12 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

[reineck@rpp-immo.de](mailto:reineck@rpp-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Hausgeld	335 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.07.2026
gültig bis	06.07.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	143.8

## Allgemeine Infos

verfügbar ab November 2026

## Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr: 1971
- 1. Obergeschoss
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- großzügige Wohnküche
- Kunststofffenster doppelt verglast (ca. 1998 erneuert)
- Rollläden manuell
- Süd-Balkon saniert 2024 (Verglasung, Geländer und Bodenbelag neu)
- großer Hobbyraum im Keller mit ca. 34 m<sup>2</sup> (beheizbar)
- Heizung: Gas (neu 2008)
- Doppelgarage
- eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Wohngeld: ca. 485,- € (inkl. Rücklagen)
- bezugsfrei ab November 2026



## Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die ein helles, gut durchdachtes Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie linkerhand zum praktischen Gäste-WC und dem Garderobenbereich mit ausreichend Platz für Schuhschrank und Co. Der zentrale Flur verbindet alle Räume miteinander und führt Sie weiter in das angrenzende Tagelichtbad, welches mit einer Badewanne, WC, Dusche und Waschbecken ausgestattet ist. Die Küche verfügt über einen pflegeleichten Laminatboden und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit einer großen Fensterfront und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus betreten Sie den frisch sanierten Süd-Balkon – ein einladender Platz, um die Sonne zu genießen, zur Ruhe zu kommen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Eines der drei Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon, sodass dieser bequem von zwei Räumen aus genutzt werden kann.

Die drei Schlafzimmer bieten jeweils eine gute Raumgröße und flexible Stellmöglichkeiten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - die Räume lassen sich vielseitig an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine komfortable Doppelgarage sowie einen ca. 34 m<sup>2</sup> großen, beheizbaren Hobbyraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Platz für Freizeit, Stauraum, Spiel, Sport oder kreative Hobbys bietet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten sowie ein Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine zur Verfügung.

Die Wohnung wird ist ab November 2026 bezugsfrei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Unterschleißheim, einer gefragten Wohngegend im nördlichen Münchner Umland. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Wohnsituation: Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und bietet dadurch ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S1 mit der nahegelegenen Station "Unterschleißheim" (ca. 300 m), bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz und die damit vorhandene Verbindung zur U-Bahn-Station in Garching. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – über die nahegelegenen Autobahnen A92 sowie die Anbindungen an die A9 und A8 sind sowohl München als auch das Umland schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus verfügt Unterschleißheim über eine sehr gute medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführenden Schulen vor Ort. Die Kombination aus guter Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld macht die Lage besonders attraktiv.

Ein besonderes Highlight stellt der nahegelegene Unterschleißheimer See dar, der als beliebtes Naherholungsgebiet mit weitläufigen Grünflächen, Badebereichen und Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Ergänzt wird das Angebot durch Parks und zahlreiche Rad- und Spazierwege, die zu



Aktivitäten im Freien einladen.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen im Münchner Umland.

## **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

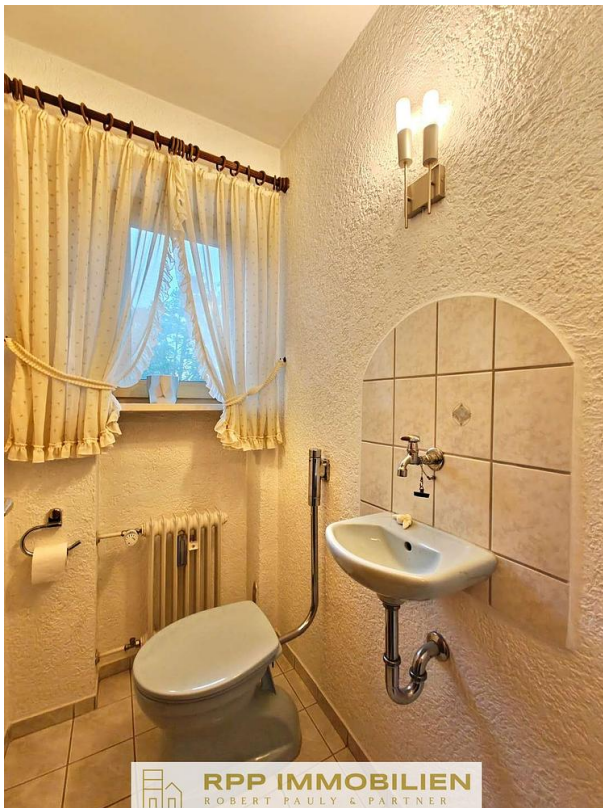














**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER







**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

