85716 Unterschleißheim

Viel Platz zum Leben - Helle Wohnung mit Balkon und großzügigem Garten in Lohhof



Kaufpreis
590.000 €

Wohnfläche
113,95 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck
089 45350280
reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113,95 m²
Zimmer	4,5
Gartenfläche	128 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	10,2 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja
stp_carport_stellplatzkaufpreis	15.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.04.2036
Ausstelldatum	17.04.2026
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	112.6

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Teppich
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Carport
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Viel Platz zum Leben - Helle Wohnung mit Balkon und großzügigem Garten in Lohhof

Lage-Beschreibung

Online-ID: ZLSQRTQR

Objekt-Nr.: DR-1079

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Unterschleißheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine ausgewogene Kombination aus angenehmer Ruhe und guter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A92 und A9 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen München schnell und bequem erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim (S1) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen – beide Ziele sind in etwa 20 Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch fußläufig erreichbare Busverbindungen, unter anderem in Richtung Garching.

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Darüber hinaus finden sich verschiedene Restaurants, Cafés sowie weitere Dienstleistungsangebote in der näheren Umgebung. Auch Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar und tragen zur hohen Alltagstauglichkeit des Standorts bei.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Ergänzend dazu bietet Unterschleißheim ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Unterschleißheimer See sowie zum Hollerner See, die in kurzer Zeit erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bieten – sei es beim Spazierengehen, Joggen oder an warmen Tagen am Wasser.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bj. 1978
- ca. 113,95 m² Wohnfläche
- 4,5-Zimmer mit Potenzial zu 5 Zimmern
- 1. Obergeschoss
- Gäste-WC vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- großzügige Wohnküche mit Stuck-Holzdecke
- Kaminanschluss in Wohnzimmer möglich
- 3-fachverglaste Wärmeschutzfenster im gesamten Haus (Vg 0,7 & VSG6), neu 2020
- einbruchsichere Haustür mit Fingerprint-Zugang
- einbruchhemmende Lichtschachtabdeckungen (RC3 geprüft und zertifiziert)
- südlich ausgerichteter, großzügiger Balkon mit elektrischer Markise, Balkongeländer neuwertig
- 35 m²-großer, heller Hobbyraum (beheizt)
- eigener Gartenanteil zur individuellen Nutzung mit neuer Einzäunung (ca. 128 m²)
- Erneuerung Müllboxen und Gartenzaun 2026
- gemeinschaftlich nutzbarer Geräteschuppen (Gemeinschaftseigentum)
- Grünbeck Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Haus
- Steigleitungen für Wasser 2020 erneuert
- Carport, gemauerte Einzelgarage oder Fertiggarage & Außenstellplatz (eigenständige Planung & Umsetzung durch Käufer), ca. 30 m² Grundstücksanteil
- aktueller E-Check für das ganze Haus vorhanden
- direkter Gartenzugang über Treppeneinbau möglich
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem Stellplatz
- Öl-Heizung (erneuert 2011)

Objektbeschreibung

Die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung verfügt aktuell über 4,5 Zimmer und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien. Sie bietet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld und eignet sich ideal für Eigennutzer.

Beim Betreten des Hauses sorgt eine einbruchhemmende Haustür mit modernem Fingerprint-Zugangssystem für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Das gesamte Haus ist mit hochwertigen 3-fach-Wärmeschutzfenstern ausgestattet, die Sicherheit und exzellente Dämmung verbinden (Ug-Wert ca. 0,7 sowie Verbundsicherheitsglas VSG 6).

Der weitläufige Flur verbindet alle Räume miteinander und führt Sie links in ein offen gestaltetes Zimmer, das sich ideal als Garderobe, Homeoffice oder flexibel nutzbarer Raum anbietet.
Das Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken, sowie Dusche und Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Die großzügige Küche ist gefliest und beeindruckt mit einer aufwendig gestalteten Holz-Kassettendecke mit dekorativen Zierprofilen. Die optimale Größe lässt ausreichend Gestaltungsspielraum, um individuelle Küchenträume zu verwirklichen. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet zudem Platz für eine zweite Waschmaschine.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und überzeugt durch seine angenehme Größe. Ein Kaminanschluss ist hier möglich und schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Das Wohnzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer verfügen über Laminatboden.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist ihr Entwicklungspotenzial: Die derzeitige Raumaufteilung lässt sich mit überschaubarem Aufwand weiter optimieren und um ein zusätzliches Zimmer erweitern. Denkbar ist beispielsweise eine Verlegung der Küche in den Wohnbereich sowie eine Neuordnung des Gäste-WCs und Abstellraums, wodurch zusätzliche Räume geschaffen werden können – ideal für Familien oder flexible Wohnkonzepte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Eines der Schlafzimmer ist derzeit ohne Bodenbelag und bietet individuellen Gestaltungsspielraum.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Die elektrischen Markisen sorgen für angenehmen Schatten und erhöht den Nutzungskomfort. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Gartenanteil, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zusätzlichen Freiraum schafft. Im Garten befindet sich ein gemauerter, gemeinschaftlich genutzter Geräteraum.

Der derzeit zugewiesene Kellerraum verfügt über großzügige ca. 35 m² und wird durch große abgeböschte Doppelfenster mit Tageslicht versorgt. Zudem besteht ein direkter Zugang über eine separate Kellerausgangstür mit Treppe hinter dem Haus. Alternativ steht ein kleinerer Kellerraum zur Auswahl. Der Kaufpreis ist in Abhängigkeit vom gewählten Kellerraum verhandelbar. Im Kellerbereich befindet sich zudem eine zentrale Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Haus. Die Steigleitungen für Wasser wurden im Jahr 2020 erneuert. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Realisierung eines Carports, einer Fertiggarage oder einer gemauerten Einzelgarage obliegt dem Käufer und ist von diesem eigenständig zu planen und umzusetzen. Die Errichtung ist im Rahmen des Bebauungsplans genehmigungsfrei möglich. Ein Stromanschluss ist im Zuge der anstehenden Arbeiten an den Außenanlagen vorgesehen, sodass die Installation einer Wallbox bei Bedarf problemlos realisiert werden kann. Davor befindet sich Platz für einen Außenstellplatz.

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














RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

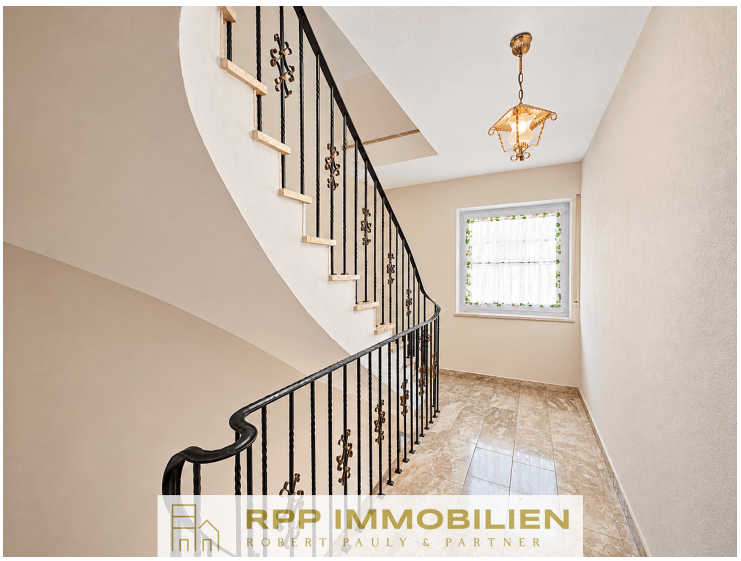

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


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


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