



## 85716 Unterschleißheim

Modern & saniert: Sonnige Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumangebot in Unterschleißheim

**945.000 €**

Kaufpreis

**161,23 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**230 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	51,57 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	230 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	945.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellendatum	13.06.2025
gültig bis	13.06.2035
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	101.9
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mai 2026
--------------	----------

**Zustand**

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

Stellplatzart
Garage
Freiplatz

Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Renovierungen/Sanierungen 2019-2026:

- neue Heizung (Gas)
- Fußbodenheizung im Bad OG, ansonsten Heizkörper
- neue Bodenbeläge
- neue weiße Türen
- diverse neue Kunststofffenster (dreifach verglast)
- Gäste-WC, Bad im OG & Duschbad im DG saniert
- Fassadendämmung (12cm Vollwärmeschutz)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr 1984
- 5 Zimmer, zzgl. Hobbyraum
- ca. 161,23m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 51,57m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 230m<sup>2</sup> Grundstück
- zwei Bäder
- zusätzliches Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Rollläden an allen Fenstern EG & OG
- Süd-Ost Terrasse und Garten



## Beschreibung

Die sonnige Doppelhaushälfte befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnlage von Unterschleißheim und wurde von 2019 bis heute laufend saniert. Trotz des Baujahrs 1984 präsentiert sich das Haus äußerst modern und zugleich mit gemütlichem Charme. Die ca. 161,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 51,57 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf insgesamt fünf Zimmer, einen Hobbyraum und vier Etagen und bieten damit großzügigen Raum für die gesamte Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit integrierter Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich das stilvoll sanierte Gäste-WC, welches – ebenso wie die weiteren Bäder – in modernem Anthrazit gefliest ist.

Das Erdgeschoss wurde im Zuge der Arbeiten im Haus mit Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Dieser überzeugt nicht nur optisch, sondern ist gleichzeitig unempfindlich und ideal für den Alltag mit Kindern.

Die mit einer stilvollen, weißen Einbauküche ausgestattete Küche ist durch die Kücheninsel offen gestaltet. Auch der Ess- und Wohnbereich fügt sich gemütlich in den offenen Raum ein und bietet einen Blick in den gemütlichen Garten. Ein vor wenigen Jahren installierter Kamin sorgt hier für eine besonders angenehme Atmosphäre.

Die nach Südosten ausgerichtete Terrasse bietet viel Platz für gemeinsame Familienmomente – vom Spielen der Kinder bis zum entspannten Grillabend. Die zweite Terrasse liegt im hinteren Teil des Gartens, sodass Sie auch zu späteren Stunden noch die Sonne genießen können.

Im Obergeschoss, das mit Laminatboden ausgestattet ist, befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit angrenzender Ankleide. Das erst kürzlich fertiggestellte Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche sowie eine Badewanne.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und bietet nun ein Studio, mit stilvollen Dachbalken, welches ebenfalls als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Zusätzlich steht auf dieser Etage ein Duschbad zur Verfügung. Ein weiterer kleiner Raum bietet praktische Nutzungsoptionen, etwa als Stauraum oder Gästezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich der rund 27m<sup>2</sup> große Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Waschraum, ein Heizungsraum und ein weiterer Kellerraum runden das Raumangebot ab.

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch eine Einzelgarage sowie einen davorliegenden Außenstellplatz.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Unterschleißheim, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit und die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs auszeichnet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in etwa 6 Gehminuten oder 3 Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Eine Busverbindung direkt vor dem Haus bringt Sie in nur 4 Minuten zum S-Bahnhof Unterschleißheim. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die Autobahn A92 erreichen Sie in rund 5 Minuten, was eine schnelle regionale und überregionale Anbindung ermöglicht – besonders attraktiv für Pendler.



Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen, die bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar sind. Darüber hinaus überzeugt das Umfeld durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie nahegelegene Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

## 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



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

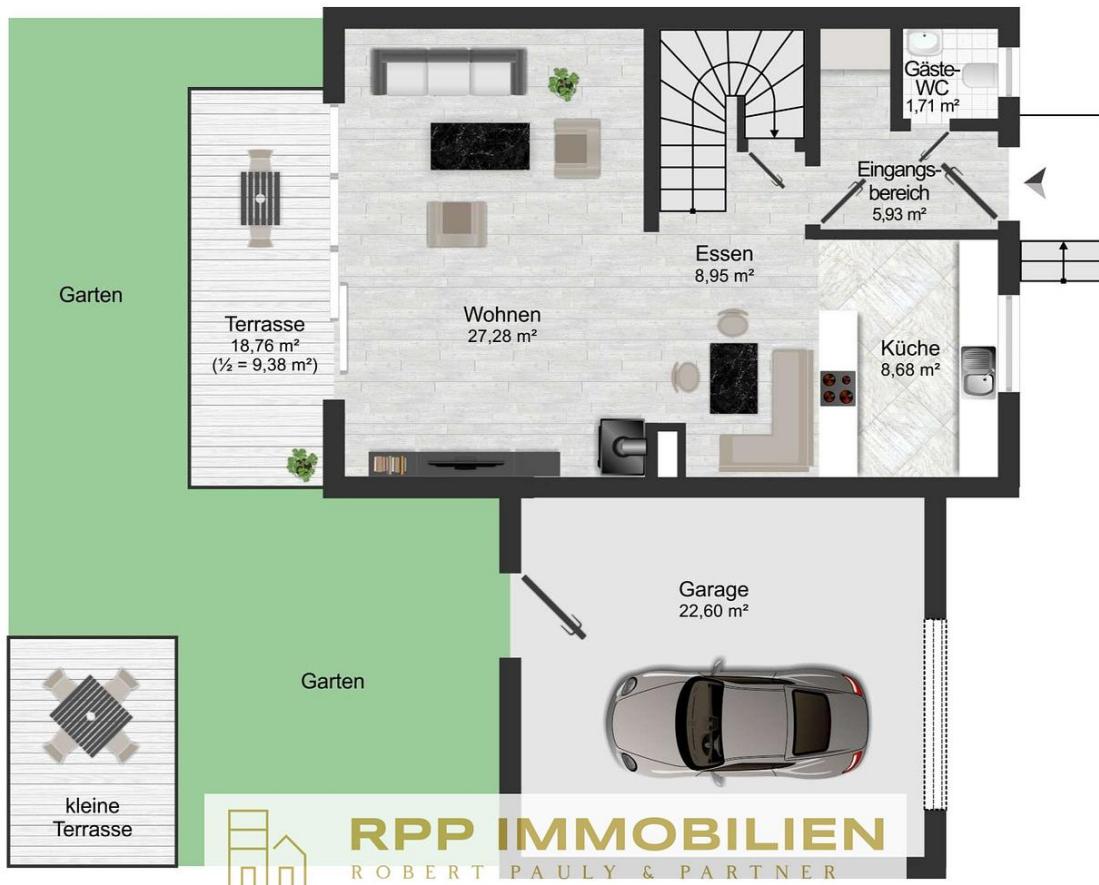


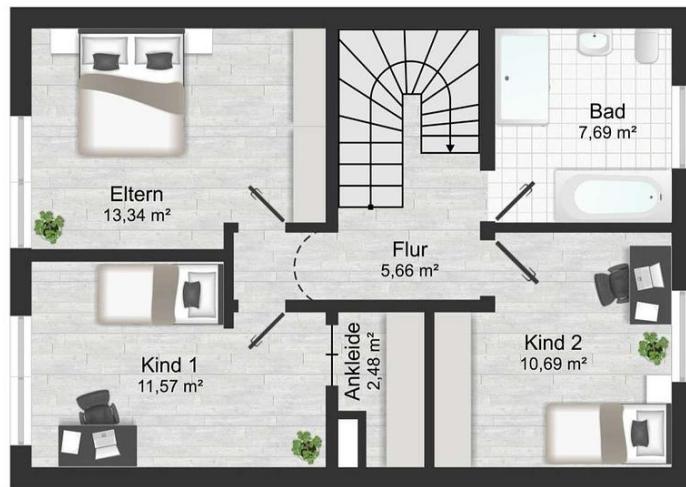
**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



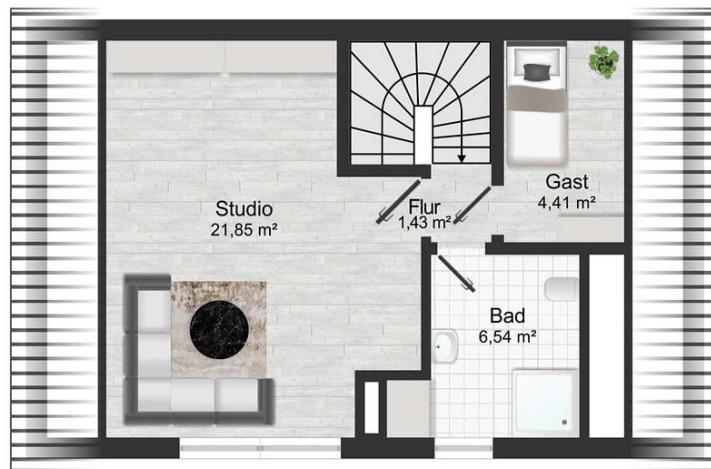


**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER





**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

