



85716 Unterschleißheim

Klassische Kapitalanlage in attraktiver Wohngegend



365.000 €

Kaufpreis

69,85 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

reineck@rpp-immo.de

RPP IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	300 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.08.2022
gültig bis	09.08.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.0
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr 1973
- 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Fliesen, Laminat, PVC
- ca. 69,85 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Duschwanne (renoviert 2023)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (neu 2012)
- Rollläden manuell
- Süd/Ost-Balkon (Geländer und Boden neu 2012)
- Fassadendämmung (2012)
- Fliesenspiegel und Leitungen neu in der Küche
- neuer Elektro-Sicherungskasten
- Heizung: Öl (neu 2006)
- Kellerabteil
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- vermietet
- Kaltmiete aktuell 964,- € mtl. (inkl. Stellplatz) zzgl. 230,- € Nebenkosten
- Wohngeld mtl. 300,- € (inkl. Rücklagen)



Beschreibung

In ruhiger und gleichzeitig gut angebundener Lage von Unterschleißheim erstreckt sich diese 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 70 m² im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend energetisch modernisiert und präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand. Auch innerhalb der Wohnung wurden beispielsweise die Leitungen und der Fliesenspiegel in der Küche erneuert, das Badezimmer renoviert sowie der Elektro-Sicherungskasten auf den aktuellen Stand gebracht.

Der Grundriss teilt sich in ein helles Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit Duschwanne, eine funktionale Küche sowie das Schlaf- und Kinderzimmer mit optimaler Raumgröße. Sowohl vom Schlaf- als auch vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zum gemütlichen Süd/Ost-Balkon, welcher Ihnen bis in die Nachmittagsstunden Sonne garantiert.

Stauraum finden Sie in der platzschaffenden Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist seit Januar 2011 vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 964,- € (inkl. Stellplatz).

Lage

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung eignet sich die Lage ideal für Käufer jeden Alters.

Die S-Bahn-Station „Unterschleißheim“ (S1) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an den Flughafen. Auch mit dem Auto ist man hervorragend angebunden – über die B13 und die A92 gelangen Sie zügig in alle Richtungen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark), das Hallenbad, Sportanlagen oder der nahegelegene Unterschleißheimer See sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Lage besonders attraktiv. Die Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und guter Infrastruktur macht diese Wohnlage zu einem wertbeständigen Standort mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

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