



## 85764 Oberschleißheim

# Gartentraum: Sonnige 2-Zi.-Wohnung in ruhiger Lage von Alt-Schleißheim



**449.000 €**

Kaufpreis

**60,04 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,04 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18,96 m²
Gartenfläche	95 m²

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1989
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Hausgeld	348 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 1989
- ca. 60,04 m² Wohnfläche
- ca. 95m² Gartenfläche (inkl. Terrasse)
- 2 Zimmer
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Fenster mit Doppelverglasung
- Fliesenboden
- Wohngeld: 348 € (inkl. Rücklagen)
- Ölheizung 2023 neu



## Beschreibung

Die charmante Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1989 befindet sich in einem gepflegten und naturnahen vier Parteien Haus. Hier bietet sie auf rund 60m<sup>2</sup> sowohl für Singles als auch für Paare eine ideale Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle, freundlich gestaltete Wohnzimmer, mit dem daran angrenzenden Garten – das Highlight der Immobilie. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Abende bei Sonnenuntergang oder einfach nur eine grüne Oase zur Erholung: durch die Südausrichtung können Sie den gesamten Tag die Sonne genießen. Der Garten verfügt zudem über einen funktionsfähigen Brunnenanschluss, der die Bewässerung unkompliziert unterstützt. Auch an kälteren Tagen sorgt der im Wohnbereich liegende Kamin für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist offen gestaltet und bietet Ihnen durch den stilvollen Rundbogen einen Blick in Richtung Essbereich und Garten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen zusätzlichen Zugang zum Garten, während das helle Tageslichtbad sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinschaftlichen Waschkeller, ein eigenes Kellerabteil rundet das attraktive Angebot ab.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend in Oberschleißheim, einer charmanten Gemeinde im Landkreis München. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München sowie an die umliegenden Städte aus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Läden des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die S-Bahn-Station Oberschleißheim (S1) ist nur einen kurzen Fußweg entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Münchner Stadtzentrum. Zudem ist die Autobahn A92 in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie den Schleißheimer Schlosspark. Naturliebhaber können die umliegenden Wälder und Wiesen erkunden, die zu entspannenden Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen.

## 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

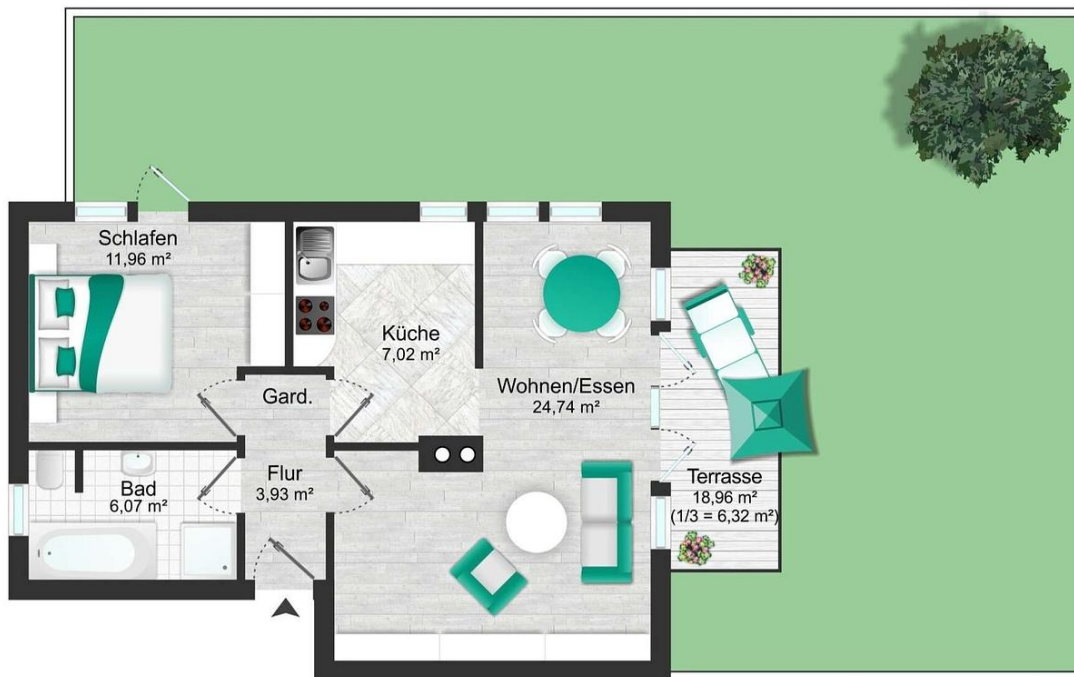












**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER