



## 85716 Unterschleißheim

Sofort bezugsfrei: Renovierte 3-Zi.-Wohnung mit Westbalkon & Aufzug in S-Bahn-Nähe



**439.000 €**

Kaufpreis

**79,58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,58 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	21,28 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Hausgeld	732 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.09.2024
gültig bis	08.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	156.2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2020
Zustand	teil- /



## Ausstattung

<b>Allgemein</b>		<b>Bad</b>	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Dusche	✓
<b>Küche</b>		<b>Bodenbelag</b>	
Einbauküche	✓	Fliesen	✓
<b>Befeuerung</b>		<b>Fahrstuhl</b>	
Gas	✓	Personen-Fahrstuhl	✓
<b>Stellplatzart</b>		<b>unterkellert</b>	
Tief-Garage	✓	unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr 1972
- Renovierung 2020
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- ca. 79,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- umliegender Balkon mit ca. 21 m<sup>2</sup>
- offene Küche mit Einbauküche (Baujahr 2020)
- Vinylboden (2020)
- Badezimmer mit begehbare Dusche
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2013)
- neue weiße Kunststofffenster, dreifach verglast mit Lüftungssystem
- Kellerabteil
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Wasch-/ Trockenraum
- Wohngeld monatlich: 732 € (aufgrund der Fenster- und Fassadensanierung beträgt der Anteil zur Instandhaltungsrücklage derzeit ca. 298 €; Sonderumlagen hierfür werden vom Verkäufer übernommen)
- sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Die moderne Etagenwohnung wurde 2020 vollständig renoviert und befindet sich im 3. Obergeschoss eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses. Die 3-Zimmer verteilen sich auf ca. 79,58 m<sup>2</sup>, die durch den großen Balkon Richtung West- und Nordseite ergänzt werden.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. In den Wohn- und Schlafräumen wurde im Zuge der Renovierung ein moderner Vinylboden verlegt, der dem Wohnbereich eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht.

Das Herzstück der Wohnung bildet die geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zum umlaufenden Balkon. Die anthrazit farbene Einbauküche aus dem Jahr 2020 ist mit diversen Elektrogeräten sowie einer Bartheke ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Auch das Wohnzimmer sowie die beiden Schlafzimmer verfügen über einen Zutritt zum Balkon, wodurch ein besonders offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl entsteht.

Das Badezimmer wurde ebenfalls renoviert, ist in zeitlosen Sandtönen gehalten und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Ein praktischer Waschmaschinenanschluss erspart den Weg in den Keller.

Die Fenster der Wohnung wurden kürzlich komplett erneuert; sie bestehen aus Kunststoff, sind dreifach verglast und mit einem Lüftungssystem ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Unterschleißheim, nur wenige Gehminuten vom Rathausplatz entfernt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Apotheken sowie Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Rewe, Aldi, Lidl und Edeka, gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ein besonderes Highlight ist der beliebte Wochenmarkt am Rathausplatz, der jeden Mittwoch und Samstag mit frischen Produkten und regionalen Spezialitäten zum entspannten Einkauf einlädt.

Unterschleißheim verfügt über ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindergärten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe – ideal für junge Familien.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die, 3-Gehminuten entfernte, S-Bahn-Linie S1 gegeben. Von hier aus erreichen Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchner Innenstadt in jeweils rund 20 Minuten – perfekt für Berufspendler und Vielreisende.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Die Autobahn ist in nur 7 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle direkte Verbindung zu regionalen wie auch überregionalen Zielen.

## 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.























