



## 85716 Unterschleißheim

# Familienraum: Reiheneckhaus mit gemütlichem Garten in Lohhof/Unterschleißheim



**2.080 €**

Kaltmiete

**122,87 m²**

Wohnfläche

**185 m²**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

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

### Flächen & Zimmer

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Wohnfläche               | 122,87 m² |
| Nutzfläche               | 177,73 m² |
| Grundstücksfläche        | 185 m²    |
| Zimmer                   | 4,5       |
| Schlafzimmer             | 3         |
| Badezimmer               | 1         |
| Balkone / Terrassen      | 1         |
| Balkon / Terrassenfläche | 17,76 m²  |
| Stellplätze              | 2         |

### Preise & Kosten

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kaltmiete           | 2.080 € |
| Warmmiete           | 2.490 € |
| Heizkosten          | 240 €   |
| provisionspflichtig | ×       |
| Kautionskett        | 6.420 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 14.08.2025  |
| gültig bis                | 13.08.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1998        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 125.3       |
| Primär-Energieträger      | Erdwärme    |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1998     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeurung

|          |   |
|----------|---|
| Erdwärme | ✓ |
|----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Reiheneckhaus
- Baujahr 1998
- ca. 123 m² Wohnfläche
- ca. 177 m² Wohn-/Nutzfläche
- 4,5 Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- Einbauküche
- Deko-Kamin im Wohnbereich
- Laminat und Fliesenböden
- Kunststofffenster mit Rollläden und Doppelverglasung
- Terrasse mit sonnigem Süd/West-Garten
- beheizter Hobbyraum
- Garage und Außenstellplatz
- Geothermie Heizung (neu 2023)
- mögliche Nutzung der PV-Anlage



## Beschreibung

Dieses familienfreundliche Reiheneckhaus aus dem Jahr 1998 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und seiner gemütlichen Terrasse mit sonnigem, umliegenden Garten. Die ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei Stockwerke, insgesamt bietet das Haus eine großzügige Wohn-/Nutzfläche von ca. 177 m<sup>2</sup>.

Im Eingangsbereich mit großzügigem Flur, in dem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe finden, erwartet Sie ein praktisches Gäste-WC. Außerdem finden Sie im Erdgeschoss einen offenen Wohn- und Essbereich mit stilvollem Deko-Kamin sowie eine separate Küche. Die Küche ist bereits von der Vermieterseite mit einer Einbauküche ausgestattet und wird für die Dauer der Mietzeit kostenlos zur Verfügung gestellt.

Auf der West-Terrasse können Sie auch Abends noch die letzten Sonnenstrahlen genießen. Zusätzlich lassen sich durch den liebevoll angelegten Garten, der das Haus von Süden bis Westen umrahmt, tagsüber schöne Stunden mit der Familie verbringen. Hier finden Sie viel Platz um Ihre persönlichen Gartenträume zu verwirklichen während Ihre Kinder genug Freiraum zum austoben haben.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Neben dem offenen Vorraum im ausgebauten Dachgeschoss, schafft die eingezogene Wand zusätzlichen Raum für ein separat nutzbares Büro. Der Keller punktet mit einem beheizbaren Hobbyraum, einem Waschkeller und einem Heizungsraum.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat und Fliesen versehen, ein Schlafzimmer verfügt über einen Korkboden. Kunststofffenster mit Rollläden und Doppelverglasung sorgen für gute Wärmedämmung. Modernisierungen wie eine neue Geothermie-Heizung (2023) sowie die Möglichkeit einer neuen Photovoltaikanlage, bieten zukunftsorientierte Energieeffizienz.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit davorliegendem Außenstellplatz.

## Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich im Ortsteil Lohhof in Unterschleißheim, einer gefragten Wohngegend nördlich von München. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Durch die 2 Gehminuten entfernte Bushaltestelle erreichen Sie bequem in 4 Minuten die S-Bahn-Station "Lohhof". Durch die Linie S1 gelangen Sie in ca. 25 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt oder in ca. 20 Minuten zum Münchner Flughafen.

Die A92 erreichen Sie in gerade einmal 3 Minuten mit dem Auto, auch durch die B13 ist für Pendler eine sehr gute Mobilität gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie verschiedene Fachgeschäfte und Restaurants.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt im Ort. Ein Kindergarten befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Grünflächen und Radwege ein, besonders beliebt ist der nahegelegene Hollerner See mit seinen Bademöglichkeiten und Freizeitangeboten. Somit vereint die Lage urbanen Komfort mit einer hohen Lebensqualität im Grünen - perfekt für kleine Familien!







**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER











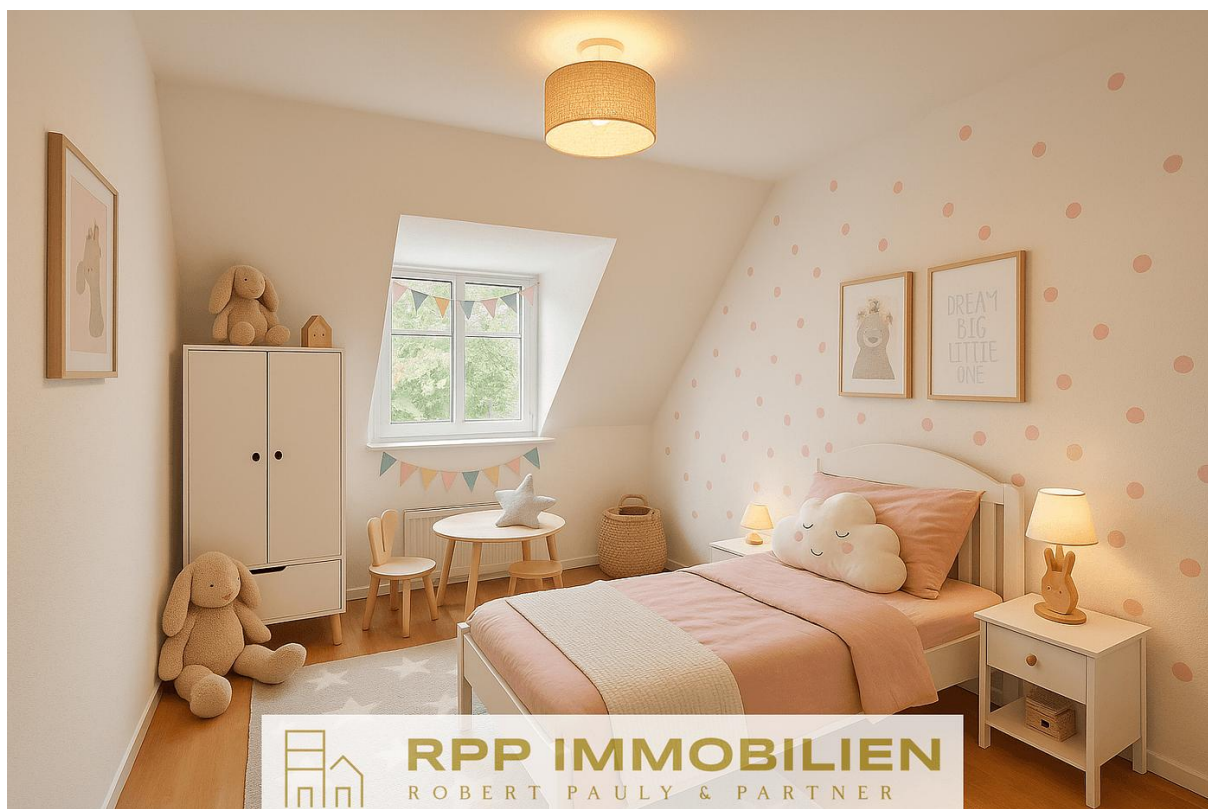






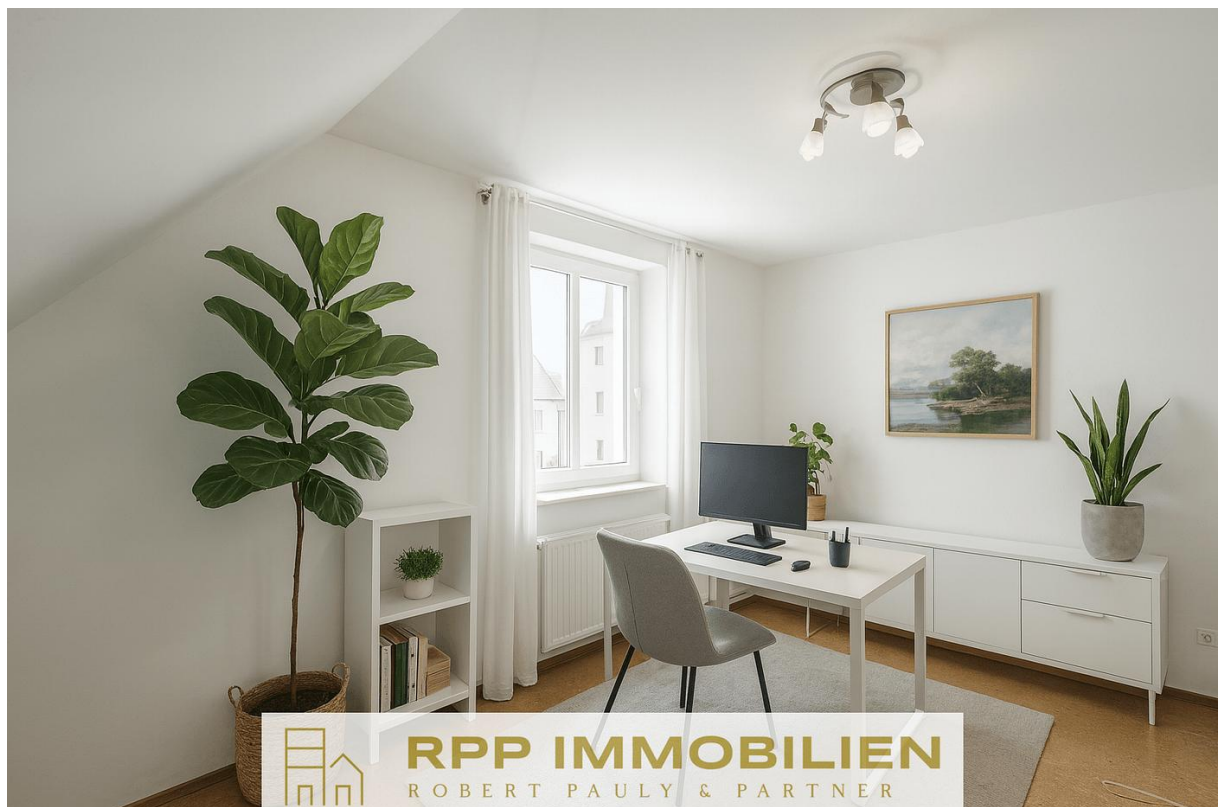




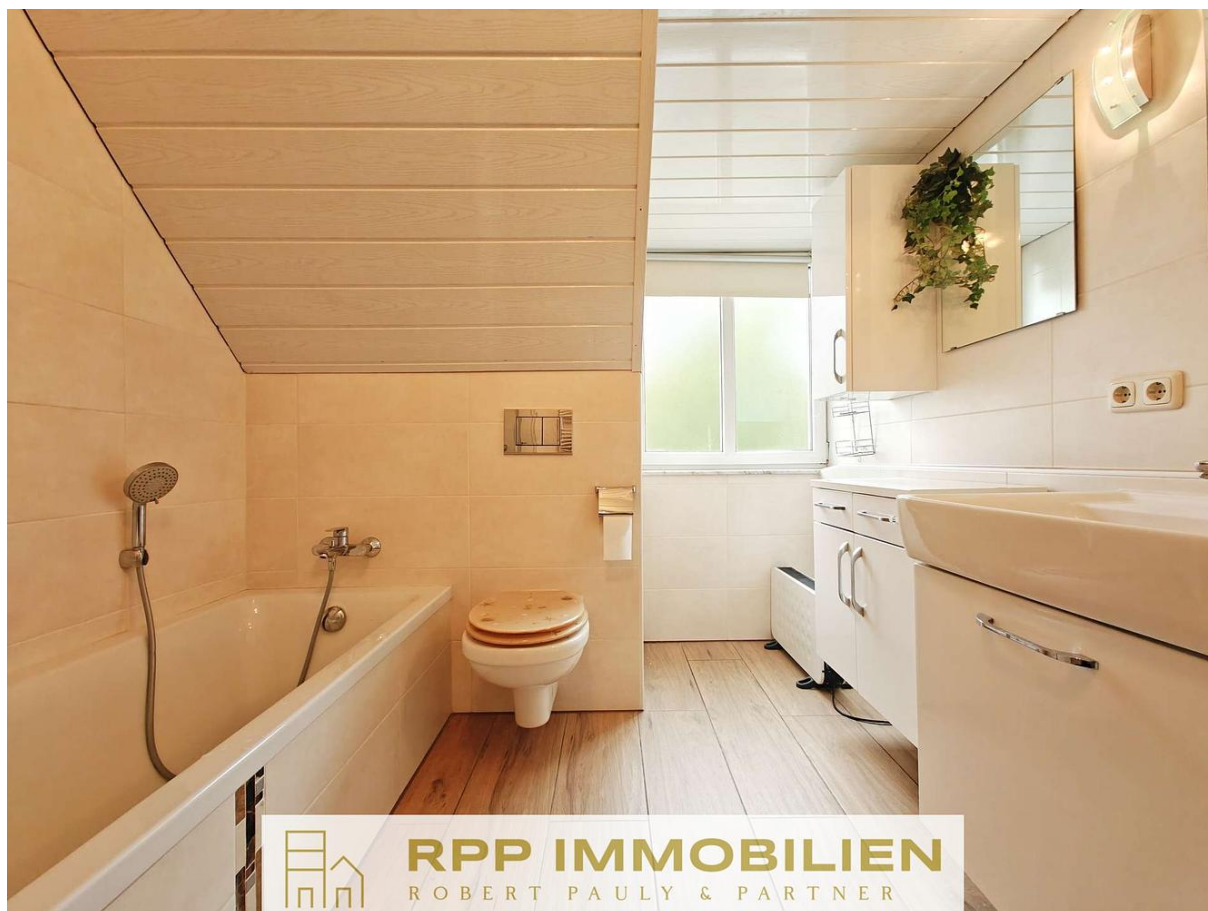










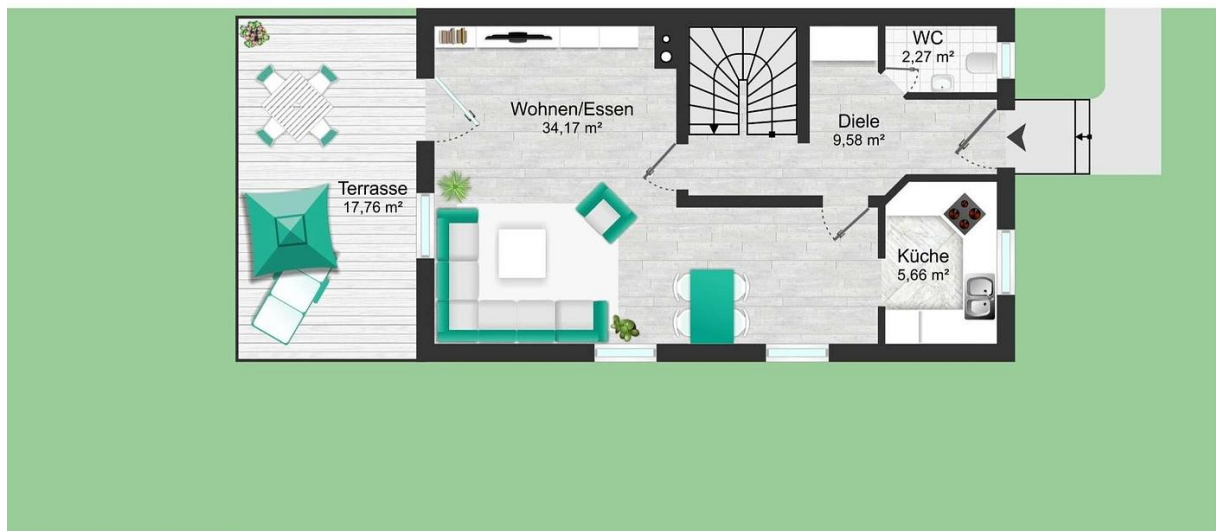




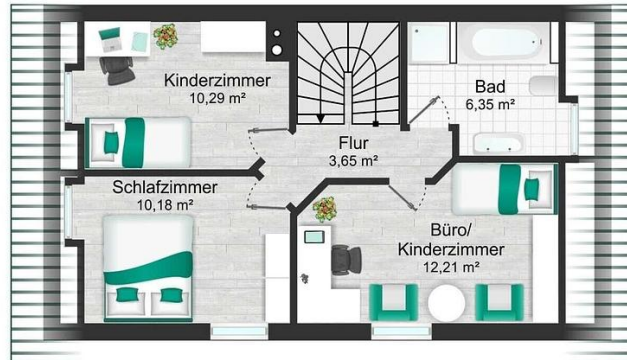




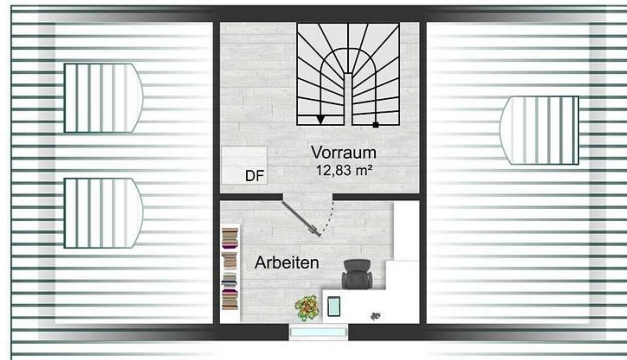




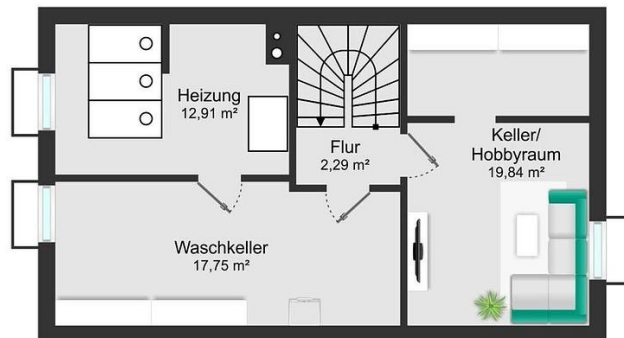




**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER