



## 85764 Oberschleißheim

Ideal für Singles oder Paare: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung



**250.000 €**

Kaufpreis

**52,18 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 089 45350280

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Kaltmiete	545 €
Nebenkosten	170 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	265 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	30.01.2019
gültig bis	30.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr 1986  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenwohnung
- Baujahr: 1986
- 1. Obergeschoss
- ca. 52,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer
- Küche (exklusive Ofen und Kühlschrank)
- Holzfenster (isolierverglast) inkl. Rollläden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Erker (neu 2016)
- Bad mit Badewanne
- Süd-Balkon
- Parkettboden
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem Stellplatz
- Wohngeld: 265,- € (inkl. Rücklagen)
- vermietet seit Dezember 2007
- Mieteinnahmen: 500,- € Kaltmiete zzgl. 45,- € TG-Stellplatz zzgl. 170,- € NK
- Tiefgaragensanierung 2020
- Heizung: Gas (neu 2014)



## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit wenigen Wohneinheiten aus dem Jahr 1986 und bietet auf ca. 52,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Pendler. Dank der guten Anbindung lassen sich sowohl die umliegenden Städte als auch Arbeitsstandorte bequem erreichen.

Der gut geschnittene Grundriss überzeugt durch ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße und ausreichend Stellfläche sowie ein Badezimmer mit Duschwanne. Die funktionale Küche verfügt über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, auf dem Sie den Blick ins Grüne und viele Sonnenstunden genießen können – ein idealer Ort zum Abschalten nach einem langen Tag.

Ein besonderes Detail ist der im Jahr 2016 renovierte Erker im Schlafzimmer, der zusätzlichen Charme und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist seit Dezember 2009 an eine Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt inklusive Stellplatz derzeit 545,- € zzgl. 170,- € Nebenkosten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich nahe dem westlichen Ortsrand von Oberschleißheim und ist dennoch nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Oberschleißheim selbst liegt im nördlichen Münchner Umland und überzeugt durch eine gute Anbindung an die Landeshauptstadt. Der S-Bahnhof Oberschleißheim (S1) ist gut erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 20 Minuten) sowie zum Flughafen München (ca. 20–25 Minuten). Mit dem Auto besteht über die B13 sowie die nahegelegenen Autobahnen A92 und A99 eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtgebiet und das überregionale Verkehrsnetz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Geschäfte befinden sich direkt im Ort und sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken vor Ort sichergestellt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Unterschleißheim oder Garching und sind gut erreichbar.

Die Nähe zur Regattastrecke Oberschleißheim, zur Schlossanlage Schleißheim sowie zu weitläufigen Grünflächen bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene Wohnlage mit ruhigem Charakter und solidem Umfeld.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die von unserem Auftraggeber sowie der zuständigen Hausverwaltung 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.























