

RESERVIERT Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Unterschleißheim

85716 Unterschleißheim, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004980



Wohnfläche ca.: **75,26 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



RESERVIERT Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Unterschleißheim

Objekt ID	MM-004980
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85716 Unterschleißheim Bayern
Etage	EG
Wohnfläche ca.	75,26 m²
Nutzfläche ca.	30 m²
Vermietbare Fläche ca.	75,26 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	452,13 EUR
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. In dieser ansprechenden ca. 75 qm großen 3-Zimmer-Wohnung in Unterschleißheim erwartet Sie ein harmonisch gestalteter Wohnraum mit viel Licht und Gemütlichkeit. Der einladende, großzügige Flur bildet das Herz der Wohnung und verbindet alle Räume miteinander. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem privaten Garten bietet perfekte Bedingungen für Entspannung und Freizeitgestaltung im Freien. Dieser private Gartenbereich ist ideal, um ihn nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und bietet genügend Raum für Entspannung und Freizeitgestaltung. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihren eigenen Kräutergarten anlegen, entspannte Grillabende veranstalten oder einfach inmitten blühender Blumen entspannen. Der Garten, ein Raum für Kreativität und Entspannung, bietet unendliche Möglichkeiten, Ihre persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Neben dem Wohnzimmer finden sich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Jedes Zimmer ist durch die Fenster angenehm lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltung. Das Schlafzimmer, ruhig gelegen, verspricht erholsame Nächte und das zusätzliche Zimmer kann als gemütliches Kinderzimmer oder als ruhiger Arbeitsbereich dienen. Das Badezimmer, modern und funktional, ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die kleine, überschaubare Wohngemeinschaft, die nur vier Einheiten umfasst. Dies schafft eine angenehme, fast familiäre Atmosphäre und sorgt für ein harmonisches Zusammenleben. Das Gebäude ist aus dem Jahr 1900 und wurde 1985 umfangreich renoviert, sowie ein Neubau angebaut. Die Wohngeld-Vorauszahlungen wurden vorsorglich stark angehoben, um den gestiegenen Energiekosten entgegen zu wirken. Laut Hausverwaltung relativiert sich das im kommenden Jahr.

Die Wohnung ist ideal für verschiedene Lebenssituationen. Junge Familien werden die kinderfreundliche Umgebung und die räumliche Flexibilität schätzen. Für Paare bietet das Zuhause genügend Raum, um gemeinsame Pläne zu verwirklichen, und Singles finden hier einen Rückzugsort mit genügend Platz für Hobbys und Homeoffice.

Die Wohnung ist derzeit an eine Frau mit Kind vermietet. Der aktuelle Mietzins beträgt 800 EUR (Kaltmiete) und 250 EUR Nebenkosten-VZ.

Die dicken Außenwände sorgen im Winter für eine urige warme Atmosphäre sowie für kühle Sommertage.

Diese Immobilie ist sowohl für Kapitalanleger, als auch Eigennutzer interessant und bietet reichlich Raum zur Entfaltung.

Warten Sie nicht länger, um Ihr neues Zuhause zu entdecken! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren. Erleben Sie selbst, was diese charmante Wohnung in Unterschleißheim so besonders macht. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen! Zusätzlich bieten wir exklusiv eine virtuelle Besichtigung an, sodann können Sie sich entspannt von zu Hause aus einen ersten Eindruck verschaffen.

Ausstattung



- Baujahr 1900; Anbau Neubau in 1985 und Renovierung sowie Aufteilung des Gebäudes
- Massivbauweise
- Aktuelle Kaltmiete 800 EUR zzgl. VZ-Nebenkosten 250 EUR
- Holzdielenboden sowie dunkel rote Terrakotta Fliesen
- ca. 35 m² großer Garten mit Terrasse
- ca. 20 m² großer Kellerabteil gefliest und mit Stromanschluss
- zusätzliche Waschmöglichkeit im Keller sowie extra privater Bereich
- kleine Hausgemeinschaft mit 4 Parteien
- Holzfenster 2-fach verglast (in 2023 gestrichen)

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.01.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	174,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Immobilie liegt in der dynamischen und wachsenden Gemeinde Unterschleißheim, die durch eine Vielzahl namhafter Arbeitgeber geprägt ist. Unterschleißheim ist ein attraktiver Standort für Berufstätige, da hier viele große und mittelständische Unternehmen ansässig sind, die diverse Karrieremöglichkeiten bieten. Mit der Nähe zum Flughafen München und der guten S-Bahn-Verbindung sind Sie schnell in der Münchner Innenstadt oder unterwegs zu internationalen Zielen. Die Infrastruktur in Unterschleißheim ist exzellent: Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Die Nähe zu natürlichen Erholungsgebieten bietet einen idealen Ausgleich zum beruflichen Alltag. Für die Freizeitgestaltung bietet Unterschleißheim vielfältige Möglichkeiten, darunter das beliebte Schwimmbad, das eine willkommene Abkühlung an heißen Tagen bietet, sowie zahlreiche Parks und Grünflächen, die zum Joggen, Radfahren oder Spaziergehen einladen. Mit seiner guten Verkehrsanbindung ist Unterschleißheim ein begehrter Wohnort für diejenigen, die eine Balance zwischen Beruf und Privatleben suchen.





Wohnraum mit Garten in Unterschleißheim: Per



Wohnbereich



Essbereich im Wohnzimmer



Home



Küche



Genussvoll





Flur mit Blick zur Eingangstüre



Ankommen



Eingangsbereich



Badezimmer



Entspannen



Schlafzimmer





Kinderzimmer/Bürozimmer



Blick auf die Terrasse



Im eigenen Paradies



Auszeit



Eingangstüre Haus



Gebäudeansicht



Grundriss

Grundriss

Mein Makler[®]
IN MEINER STADT ZUHAUSE



Exposéplan, nicht maßstäblich

