

Exposé

Maisonette in Unterschleissheim

Außergewöhnliche, 3-Zimmer-Split-Level- Wohnung mit Südbalkon und TG-Stellplatz in USH/S-Bahn-Nahe!



Objekt-Nr. OM-389978

Maisonette

Verkauf: **419.000 €**

Telefon: 089 26212656
Mobil: 0179 5414570

85716 Unterschleissheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	9	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	610 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Mehrfamilienhaus mit ca. 50 Parteien, in Massivbauweise, Baujahr 1974,
- die Wohnung wurde 2000 und 2011 renoviert,
- Wohnfläche ca. 80m² inkl. Einem Südbalkon und einem kleinen Wintergarten,
- 3 Zimmer mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, und einer Abstellkammer/begehbarer Schrank,
- Eingang in 3. Obergeschoss, Schlafebene in 2. Obergeschoss, Wohnebene in 1. Obergeschoss,
- ein Aufzug ist vorhanden,
- Eingangsbereich in 3. OG, mit Laminatboden und einer kleinen Garderobe,
- Treppe ins Schlafgeschoss (im 2. OG),
- Diele mit Laminatboden, Einbauschrank und einer Abstellkammer/begehbarer Schrank,
- Schlafzimmer (ca. 13m²) mit Laminatboden, großem Fenster und Ausgang in der Wintergarten,
- Kinderzimmer (ca. 11m²) mit hellem Laminatboden und Ausgang in den Wintergarten,
- die Loggia nach Norden, wurde in 2010 zu einem kleinen Wintergarten umgestaltet, mit Aluminiumfenstern mit Isolierglas und Laminatboden ausgestattet,
- die Schlafräume sind daher ideal schall- und wärmeisoliert, was sich auch in den niedrigen Heizkosten ausdrückt,
- renoviertes Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, Spiegelschrank und Waschtisch,
- Treppe ins Wohngeschoss (1. OG),
- großes, helles Wohn-/Esszimmer (ca. 27m² Wohnfläche) mit Laminatboden, einer hübschen Nische für den Fernseher, offen zum Essbereich, mit einer weiteren Nische mit Einbauschrank, großem Fenster nach Süden, sowie Ausgang zum Südbalkon,
- der Balkon ist ca. 8m² groß, wurde von kurzem gefliest und bietet Platz für Tisch und Stuhl

Ausstattung

- Tiefgaragenstellplatz optional zzgl. 15.000€
- Balkon & Wintergarten
- Personenaufzug (wird aktuell saniert und ermöglicht barrierefreien Zugang)
- Mieteinnahmen 1.400,- € Nettokaltmiete
- 2x Kellerabteil

- Garten und Spielplatznutzung
- Gebäudeisolierung vorhanden (Fenster, Balkontüren, Dach).
- u.v.m.

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Gebäude liegt an einer ruhiger Nebenstraße, der Balkon geht in der noch ruhigeren Innenhof. Den S-Bahnhof (S1 Freising – München) kann man in 5 Minuten zu Fuß erreichen. Von hier ist man in 25 Minuten in München-Hauptbahnhof oder in 20 Minuten am Flughafen. Die Schulen, Kindergarten und verschiedene Einkaufszentren kann man in 5-10 Minuten zu Fuß erreichen.

Unterschleißheim ist die derzeit wohl aufstrebende Gemeinde im nördlichen Münchner Landkreis, wurde Ende 1999 sogar zur Stadt erhoben. Die sehr gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen von Grundschule bis Gymnasium, ein reichhaltiges Freizeitangebot, sowie die Nähe zu München und die hervorragende Anbindung ans Fernstraßennetz, machen Unterschleißheim zu einem sehr beliebten Wohn- und Arbeitsort. Große, auch international renommierte Firmen, siedelten sich in den vergangenen Jahren hier an, was ebenfalls sehr für diesen Ort spricht.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

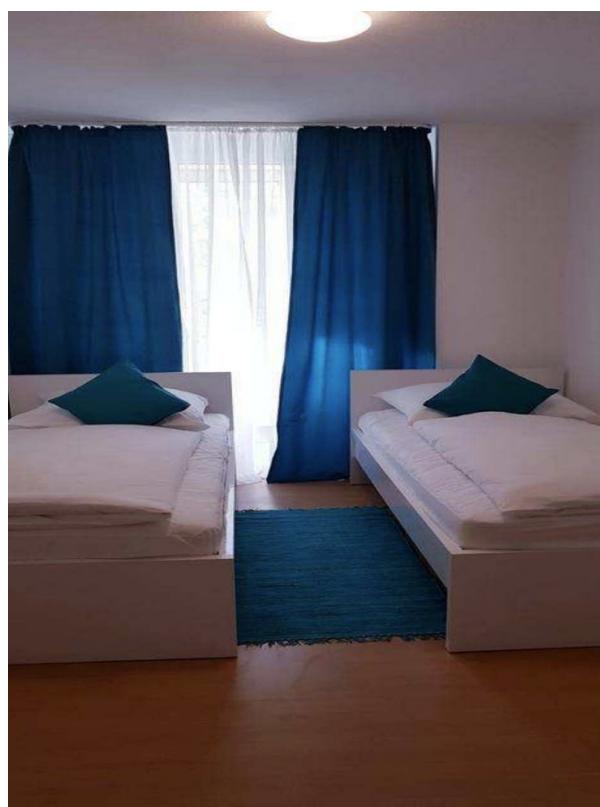
Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkontüre



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



2. Obergeschoß/Schlafebene



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad mit Wanne, Spiegelschrank

Exposé - Galerie

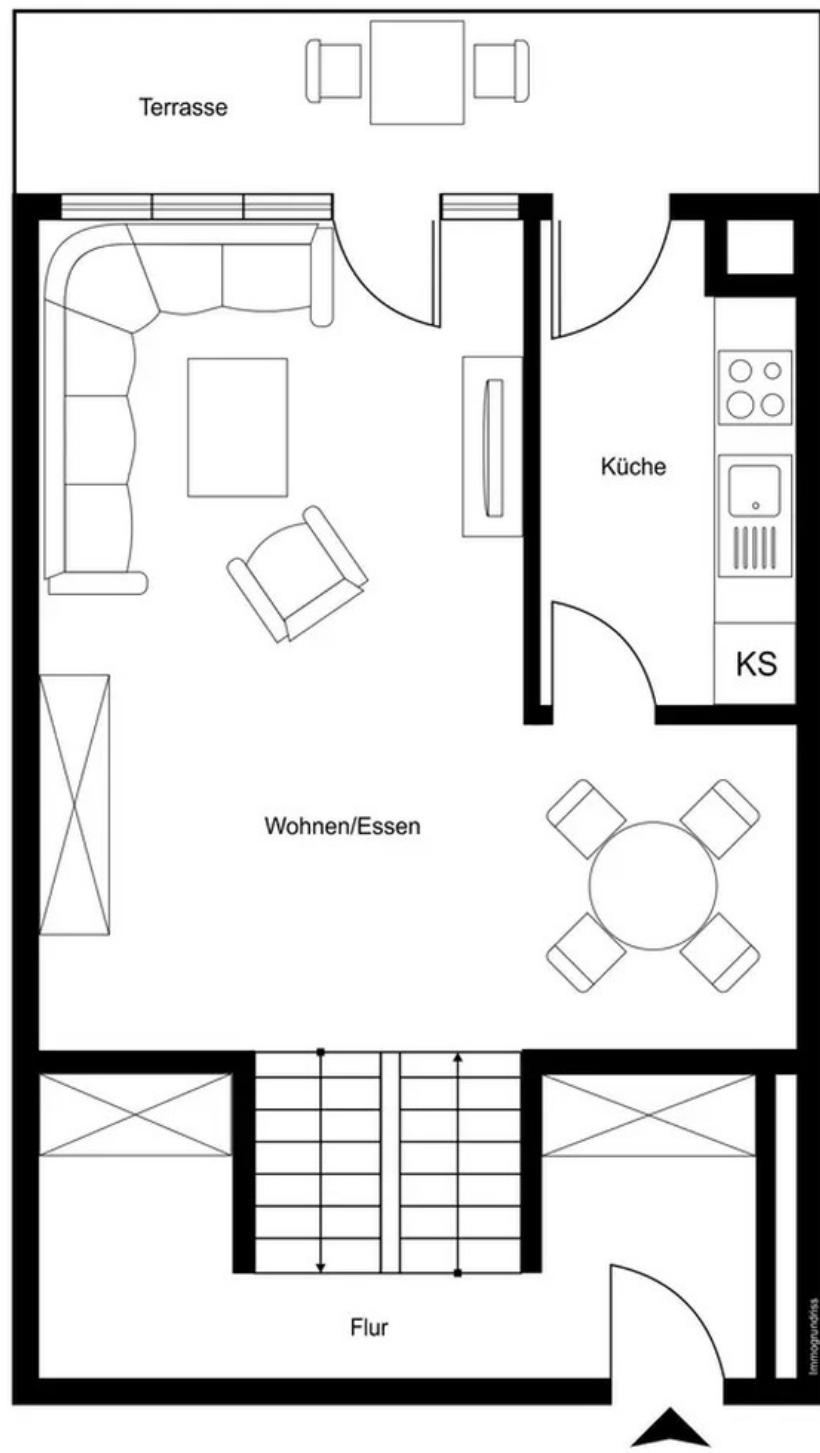


Wintergarten ausgebaut Loggia

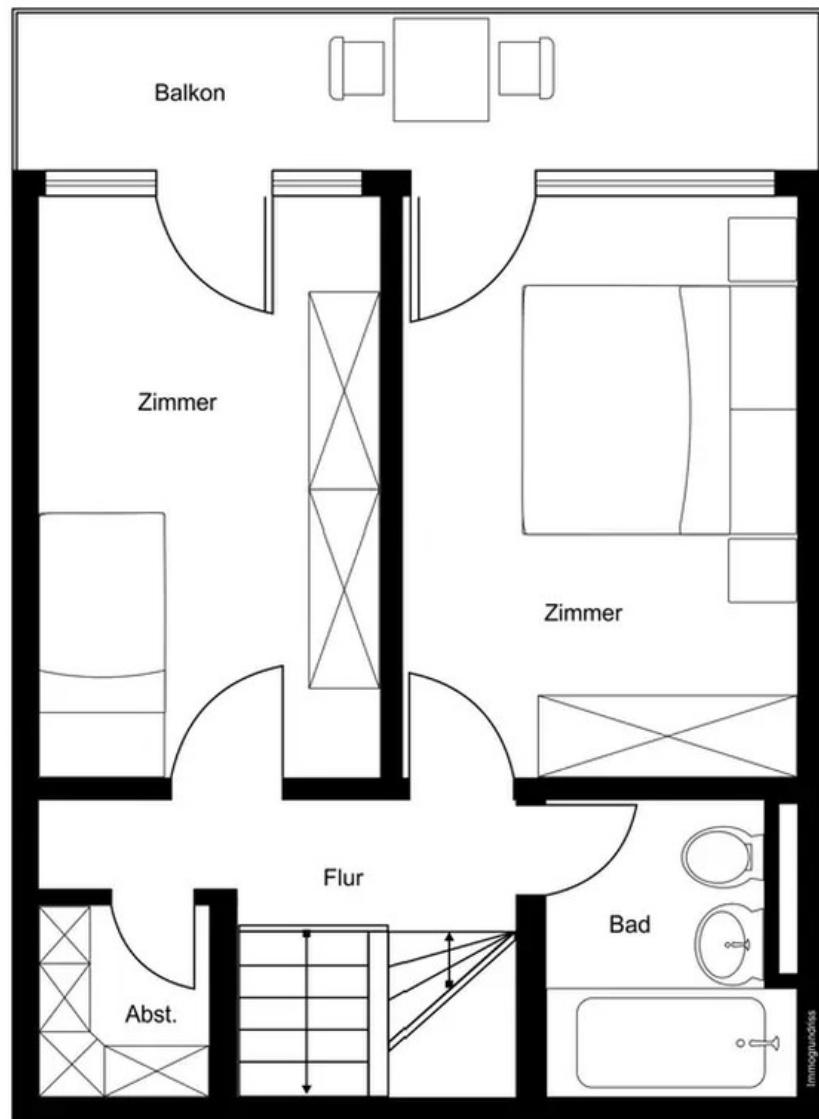


Balkon mit Blick „ins Grüne“

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Schlafbereich - oben