

# Exposé

## Maisonette in Unterschleissheim

**Moderne Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen und viel Licht – perfekte Anbindung nach München**



Objekt-Nr. OM-389978

**Maisonette**

Verkauf: **399.000 €**

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 <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	430 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Mehrfamilienhaus mit ca. 50 Parteien, in Massivbauweise, Baujahr 1974,
- die Wohnung wurde 2011 und 2020 renoviert,
- Wohnfläche ca. 80m<sup>2</sup> inkl. Einem Südbalkon und einem kleinen Wintergarten,
- 3 Zimmer mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, und einer Abstellkammer/begehbarem 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, Einbauschränk und einer Abstellkammer/begehbaren Schrank,
- Schlafzimmer (ca. 13m<sup>2</sup>) mit Laminatboden, großem Fenster und Ausgang in der Wintergarten,
- Kinderzimmer (ca. 11m<sup>2</sup>) 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. 27m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Laminatboden, einer hübschen Nische für den Fernseher, offen zum Essbereich, mit einer weiteren Nische mit Einbauschränk, großem Fenster nach Süden, sowie Ausgang zum Südbalkon,
- der Balkon ist ca. 8m<sup>2</sup> 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,- € (ab 1.Mai 1610€) Nettokaltmiete (NK 400€)
- Wohngeld 430€ + 180€ (Rücklage)

- 2x Kellerabteil
- Garten und Spielplatznutzung
- Gebäudeisolierung vorhanden (Fenster, Balkontüren, Dach).
- u.v.m.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Grundsteuer beträgt 88€ pro Jahr.

Die Wohngeldzahlung für 2026 beträgt 430€ pro Monat.

Die Einzahlung in die Rücklage für 2026 beträgt 180€ pro Monat.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 ist 1.859.207,29 €

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2. Obergeschoss/Schlafebene



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne, Spiegelschrank



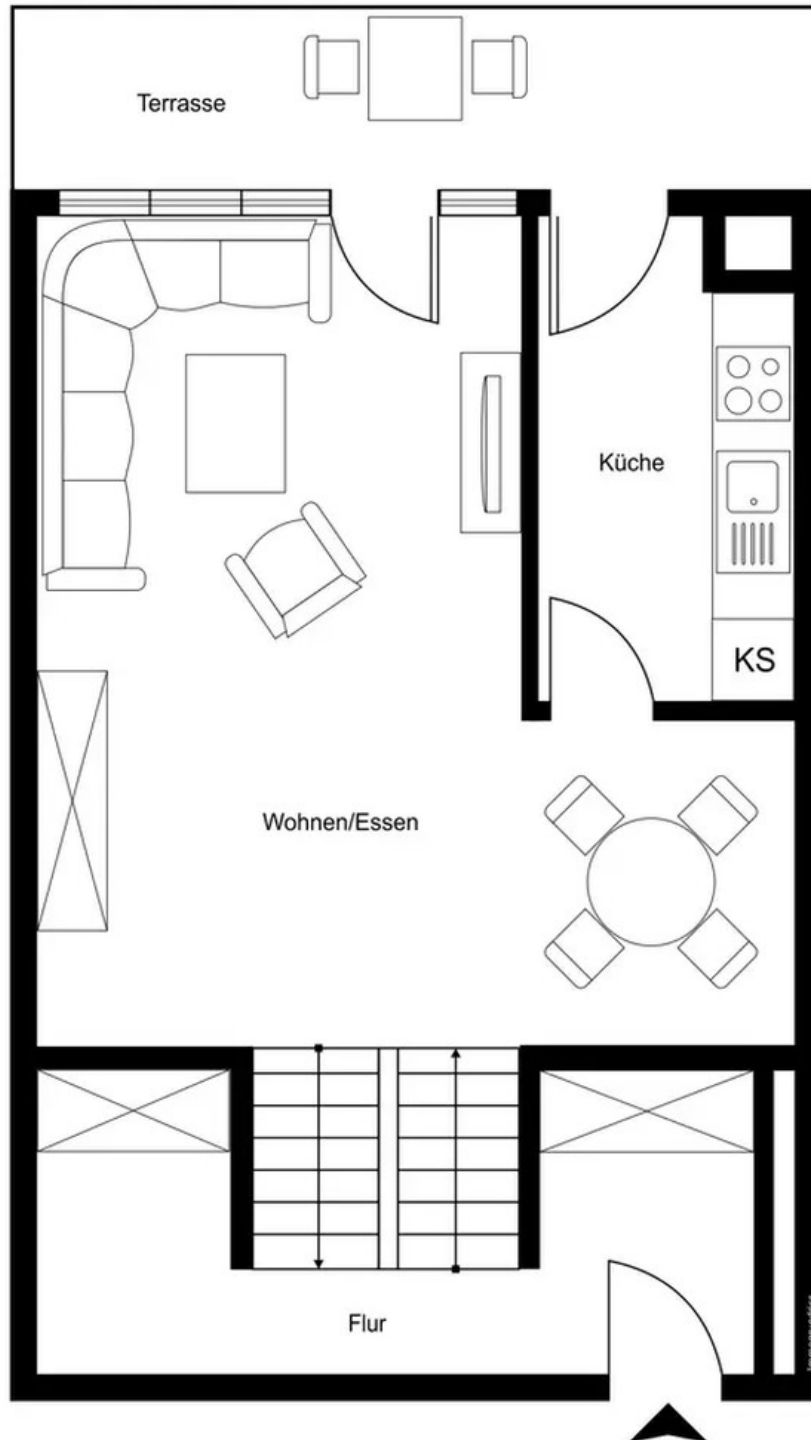
Balkon mit Blick „ins Grüne“

# Exposé - Galerie



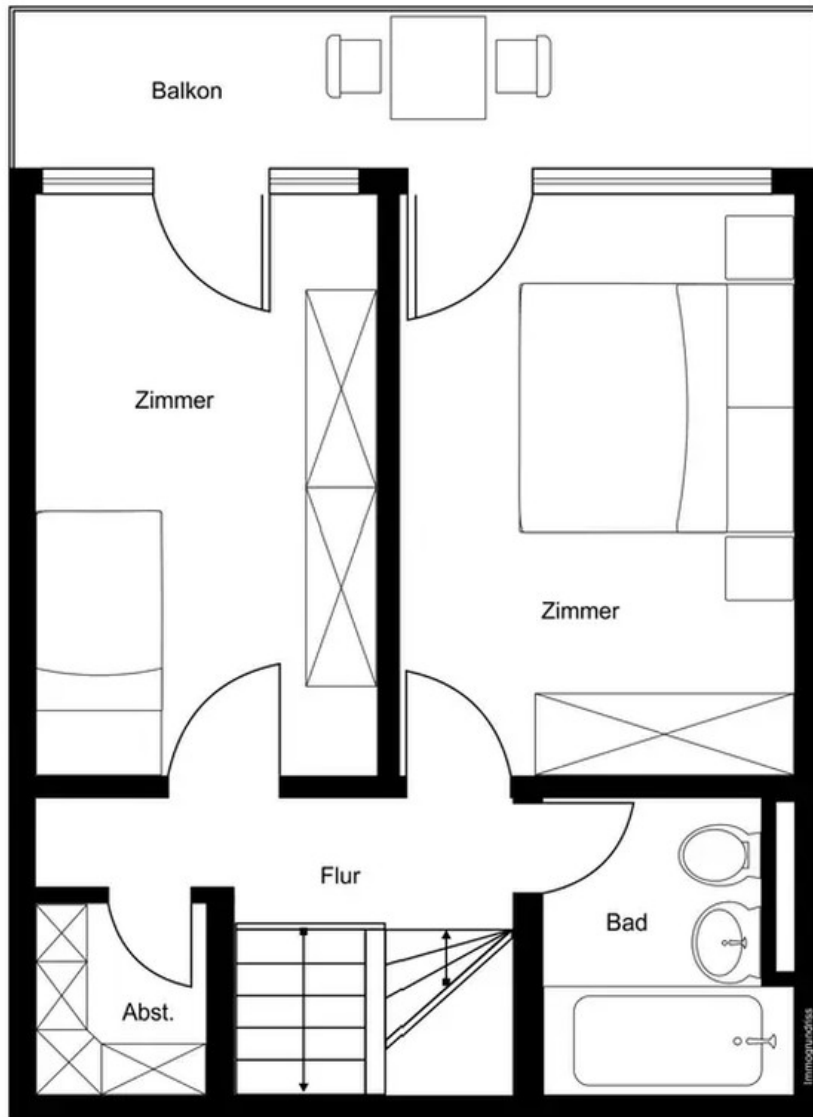
Wintergarten ausgebaute Loggia

# Exposé - Grundrisse



Wohnbereich

# Exposé - Grundrisse



Schlafbereich - oben