

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Unterschleißheim**

**Tageslichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten**



Objekt-Nr. OM-408379  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Knipfer Michael

Hauptstraße 68  
85716 Unterschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und einladende Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Der angrenzende Garten liegt in einem angenehm ruhigen Eckteil der Anlage und lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein – ideal für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Die Wohnung verfügt über ein separates Gäste-WC sowie elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann – etwa als Büro, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum. Der direkte Zugang zur Tiefgarage ermöglicht einen bequemen und wettergeschützten Weg vom Auto bis in die Wohnung.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und ruhiger Lage – ideal für alle, die komfortables Wohnen mit Wohlfühlcharakter schätzen.

## Ausstattung

### Erdgeschoss

- Großflächiger und ruhig gelegener Garten mit direktem Zugang
- Terrasse im Süden und Westen mit separaten Zugängen
- Einladender und großräumiger Wohn- und Essbereich
- Küche im lichtdurchfluteten Erker
- Schlaf- und Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Wendeltreppe in das Untergeschoss
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung

### Untergeschoss

- Hobbyraum mit Fenster
- Direkter Zugang von der Wohnung in die Tiefgarage und den Waschraum
- Gut zugängliche Abstellkammer
- Fußbodenheizung
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnet zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage in Unterschleißheim und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Wohnqualität:

### Umgebung & Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Nahversorger sind im Umkreis von wenigen Gehminuten bequem erreichbar.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Die nächstgelegene S-Bahn-Station Unterschleißheim ist nur wenige Minuten entfernt.
- Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sind München sowie das Umland in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler.

### Wohnqualität & Umfeld

- Aufgrund der zentralen Adresse zeichnet sich das Umfeld durch eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen aus.
- In unmittelbarer Umgebung finden sich Grün- und Freiflächen sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – so bleibt auch der Ausgleich zum Alltag nicht auf der Strecke.

### Besonderheiten

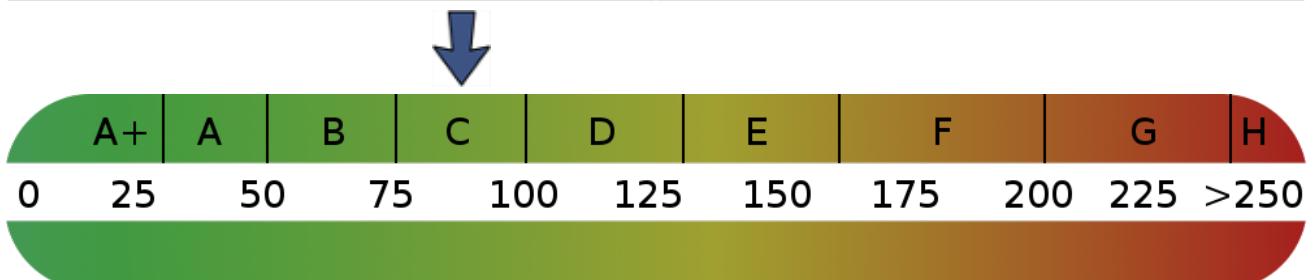
- Zahlreiche Wege des Alltags – ob für den Einkauf, zur Kita oder Schule – lassen sich fußläufig erledigen, was die Lage besonders familien- und lebensfreundlich macht.
- Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe an München – die Kombination aus Stadtnähe und ruhiger Wohnlage macht die Adresse besonders attraktiv.
- Durch den zentralen Standort ergeben sich auch gute Nutzungsmöglichkeiten für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wert auf kurze Wege und städtisches Umfeld legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten (Blickrichtung Süden)



Garten (Blickrichtung Norden)

# Exposé - Galerie



Flur (Bild mit KI bereinigt)



Küche (Bild mit KI bereinigt)

# Exposé - Galerie



Bad (Bild mit KI bereinigt)



Bild mit KI bereinigt

# Exposé - Galerie



Bild mit KI bereinigt



Bild mit KI bereinigt

# Exposé - Galerie

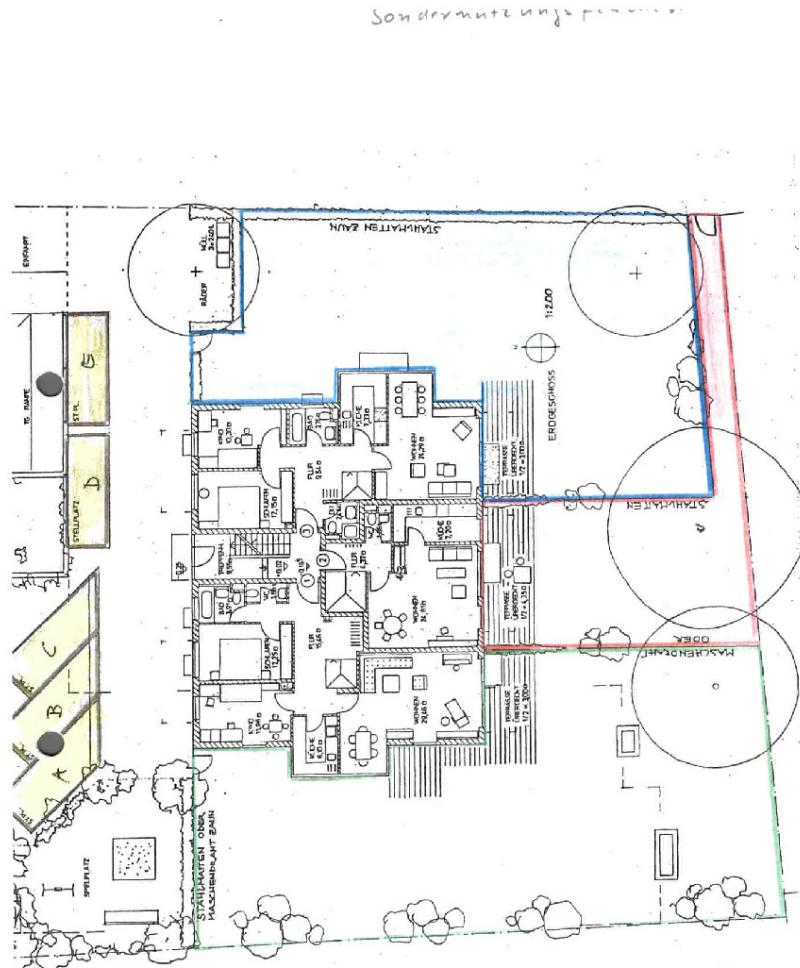


Bild mit KI bereinigt

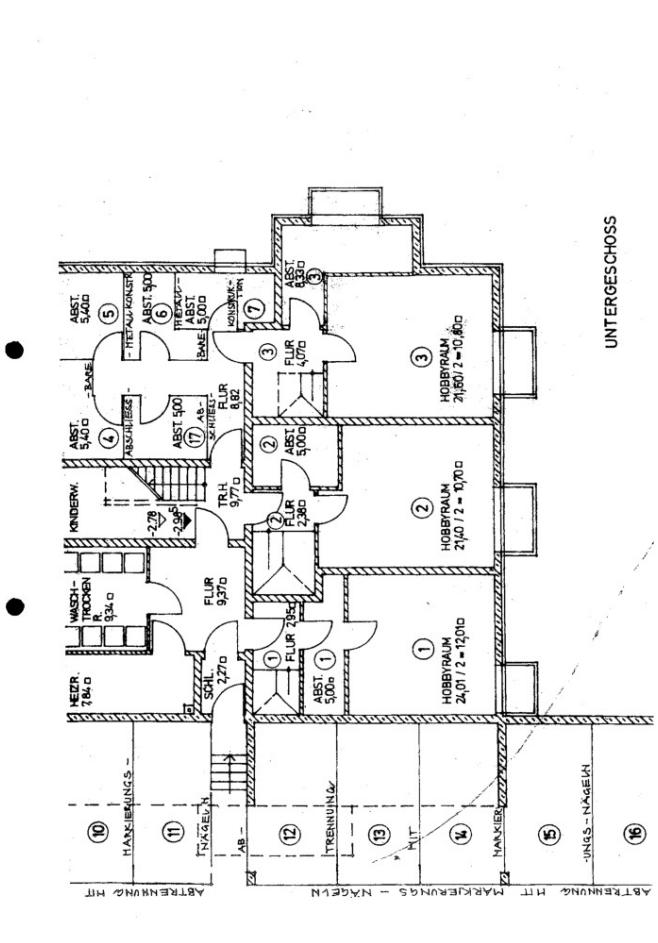


Tiefgaragen-Einzelstellplätze

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

