

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Unterschleißheim – Ideal für Anleger oder Selbstnutzer



Objekt-Nr. OM-427127

Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Vera Kirch

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	302 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment oder Eigenheim! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Unterschleißheim. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsraum, während die separate, voll ausgestattete Einbauküche (Einbau 2019, im Kaufpreis inkludiert) keine Wünsche offen lässt. Ein privates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden das Angebot ab.

Zustand & Details:

Vermietung: Seit über 4 Jahren zuverlässig vermietet – perfekt für eine sichere Kapitalanlage.

Hausverwaltung: Engagiert und professionell mit solidem Wirtschaftsplan. Durch die moderne Bereitstellung von Unterlagen via Online-Portal und App kann die Verwaltung zudem komplett digital erfolgen.

Instandhaltung: Dank guter Rücklagenbildung sind keine hohen Sonderumlagen zu erwarten.

Ausstattung

Letzte Modernisierung 2021

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Urbanes Leben trifft idyllisches Umland!

Unterschleißheim gehört zu den gefragtesten Standorten im Münchner Norden. Die Stadt besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt, ohne dabei auf einen hohen Freizeitwert zu verzichten.

ÖPNV: Die S-Bahn-Linie S1 (Haltestelle Unterschleißheim oder Lohhof) bringt Sie in ca. 25–30 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt sowie in ca. 15 Minuten zum Flughafen München.

Auto: Über die A92 und A9 sind Sie optimal an das Autobahnnetz angebunden. Der Flughafen und die Allianz Arena sind nur einen Katzensprung entfernt.

Unterschleißheim ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Namhafte Unternehmen (z.B. im Business Park) bieten zahlreiche Arbeitsplätze direkt vor der Haustür, was die Wohnung für Pendler und Fachkräfte als Mieter besonders attraktiv macht.

Lebensqualität & Freizeit:

Grünflächen: Der nahegelegene Unterschleißheimer See sowie der Mallertshofer Forst bieten Erholung pur, Badeplätze und weitläufige Radwege.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Gastronomieangebote sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick