

Exposé

Doppelhaushälfte in Oberschleißheim bei München

Doppelhaushälfte in München-Nord (Oberschleißheim) – Energieeffizient A+ · Winter warm, Sommer kühl



Objekt-Nr. OM-435933

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.398.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Zhang

85764 Oberschleißheim bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	249,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2014 liegt im Herzen von Oberschleißheim, nur wenige Minuten vom Schloss Oberschleißheim entfernt. Sie vereint eine urbane Wohnlage mit hochwertiger Bauweise und energieeffizienter Technik.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die großzügige Räume, die moderne Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld suchen. Auch für Menschen, die von zu Hause aus arbeiten oder ein kleines Büro betreiben möchten, bietet das Objekt optimale Voraussetzungen. Zudem ist es für Investoren interessant, die Wertsteigerungspotenzial und nachhaltige Energiekosten schätzen.

Ausstattung

- Baujahr: 2014
- Wohnfläche: ca. 210 m²
- Grundstück: ca. 249 m²
- Zimmer: 5 (davon 4 Schlafzimmer, optional auf 5 teilbar), großzügiges Wohnzimmer
- Badezimmer: 2 Bäder + 1 separates WC
- Küche: Einbauküche mit Siemens-Geräten, Induktionsherd, Apothekerschränken
- Fußbodenheizung: im gesamten Haus inkl. Untergeschoss
- Heizung: Luft-Wärmepumpe & automatisches Belüftungssystem mit Frischluftzufuhr
- Hochwertige Böden: Eichenparkett im Ober- und Dachgeschoss, Villeroy & Boch-Fliesen im Erd- und Untergeschoss
- Multifunktionsraum: ca. 27 m² im Untergeschoss, ideal als Büro, Fitnessraum oder Atelier
- Zusatzausstattung: Entkalkungsanlage im Untergeschoss, Trinkwasserfilteranlage in der Küche, Mückenschutznetze an mehreren Fenstern
- Netzwerk: Glasfaser-Internet, LAN/WLAN-Anschlüsse auf allen Etagen
- Trassen: 1 überdachte West-Trasse sowie 1 Süd-Trasse mit Markise
- Garten: ruhig, sonnig und von Bäumen geschützt – ein privater Rückzugsort im Grünen
- Parkplätze: 1 Garage + 1 Außenstellplatz
- Energieeffizienzklasse: A+ (14,4 kWh/(m²·a))

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Ausrichtung: Süd-, Ost- und Westausrichtung für optimale Sonneneinstrahlung
- Bauweise: Hochwertige massive Bauweise mit 36,5 cm starkem Mauerwerk
- Zustand: Sehr gepflegt – bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand
- Betriebskosten: Geringe Betriebskosten dank energieeffizienter Technik
- Provision: Provisionsfrei – Kauf direkt vom Eigentümer

•Garage/Stellplatz: Kaufpreis 30.000 €

Lage

Perfekt gelegen in einer 30er-Zone und dennoch zentrumsnah, bietet diese Lage in Oberschleißheim die ideale Kombination aus Ruhe und hervorragender Infrastruktur. Nur drei Gehminuten trennen Sie von der S-Bahn-Linie S1 und mehreren Buslinien, sodass sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen München in etwa 22 Minuten erreichbar sind. Auch das historische Schloss Oberschleißheim liegt nur wenige Minuten entfernt.

Mit dem Auto erreichen Sie schnell die Autobahnen A9, A92 und A99.

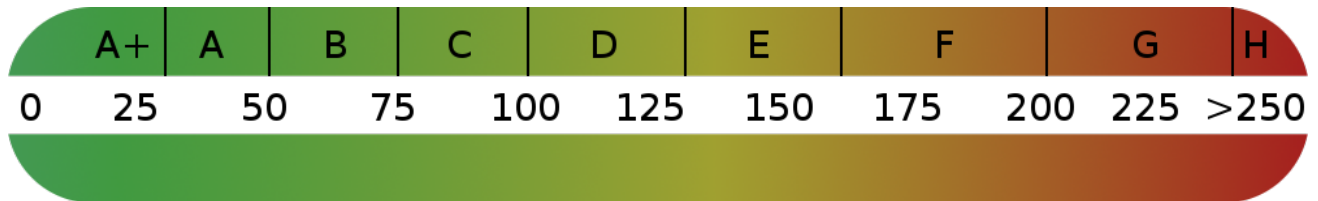
Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Restaurants, Biergärten, Arztpraxen, Post, Schwimmbad und Fitnessstudio befinden sich in unmittelbarer Nähe – hier lässt sich urbanes Leben mit einem entspannten Wohngefühl perfekt verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Garten



Garten-Herbst

Exposé - Galerie



Westtrasse



Südtrasse

Exposé - Galerie



EG-Diele



EG-Diele2



EG-Wohn

Exposé - Galerie



EG-Wohn2



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-WC



OG-Schlaf

Exposé - Galerie



OG-Schlafz



OG-Ankleide

Exposé - Galerie



OG-Arbeit



OG-Bad



DG-Schlaf

Exposé - Galerie



DG-Schlafz



DG-Bad



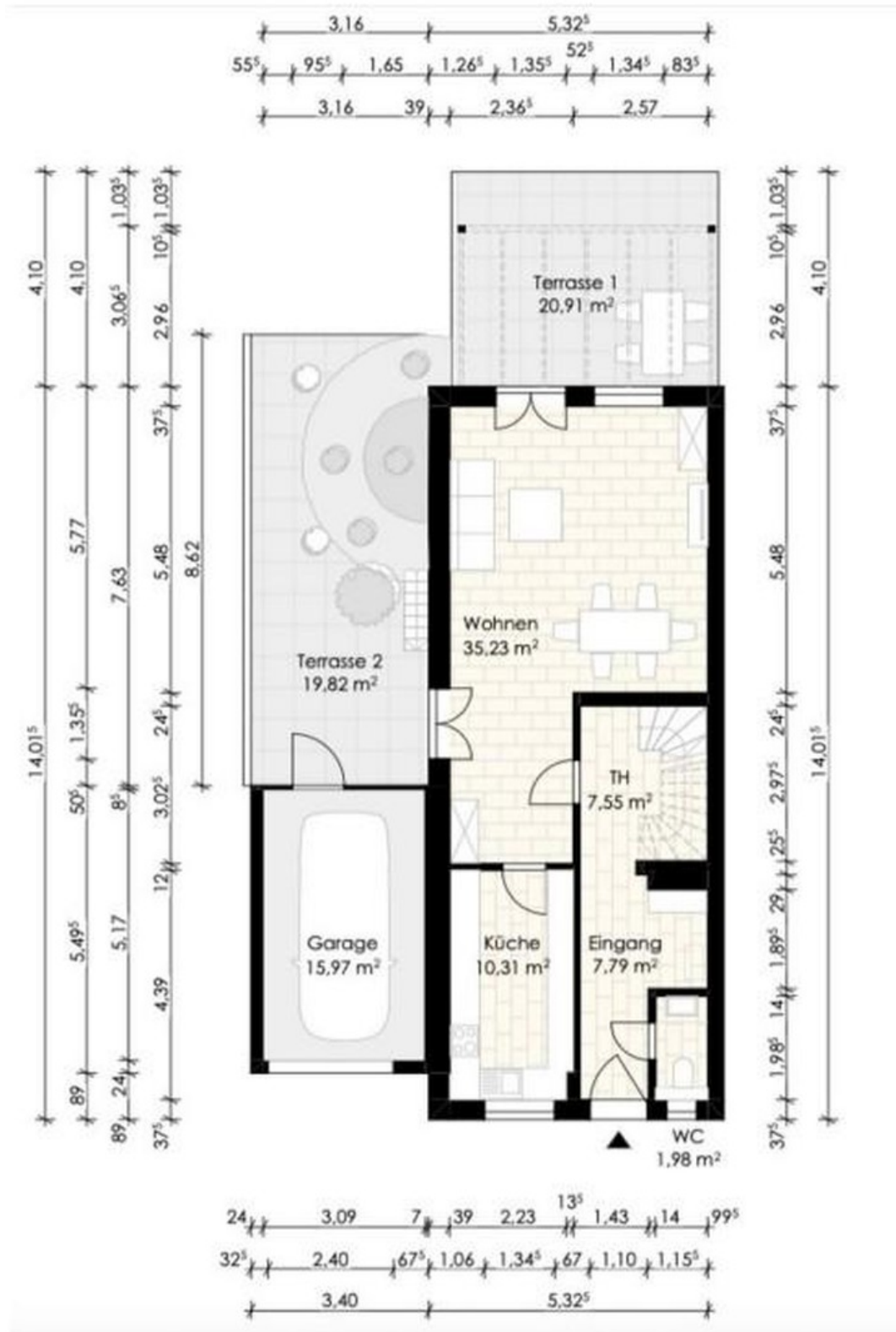
UG-Büro

Exposé - Galerie



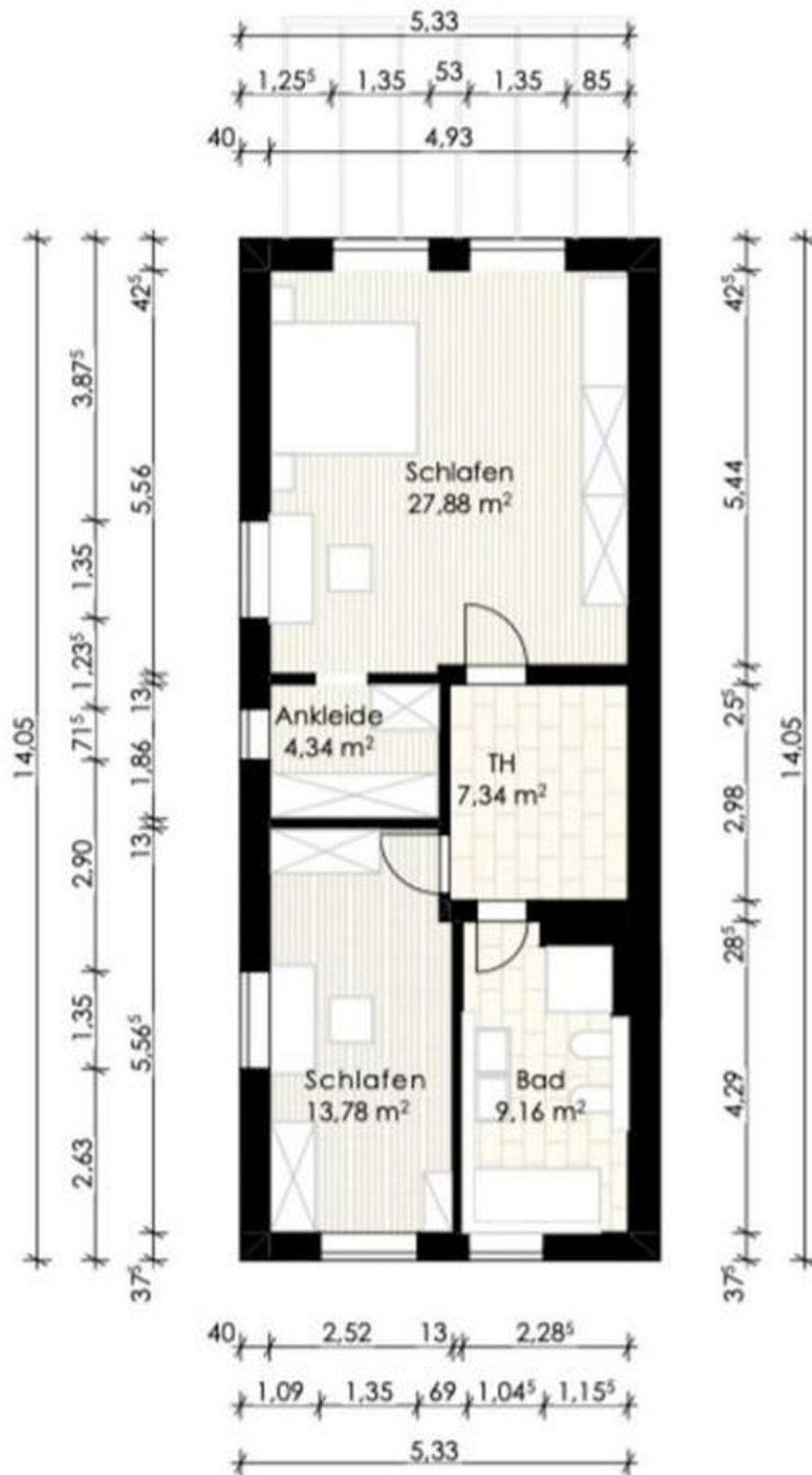
UG-Diele

Exposé - Grundrisse



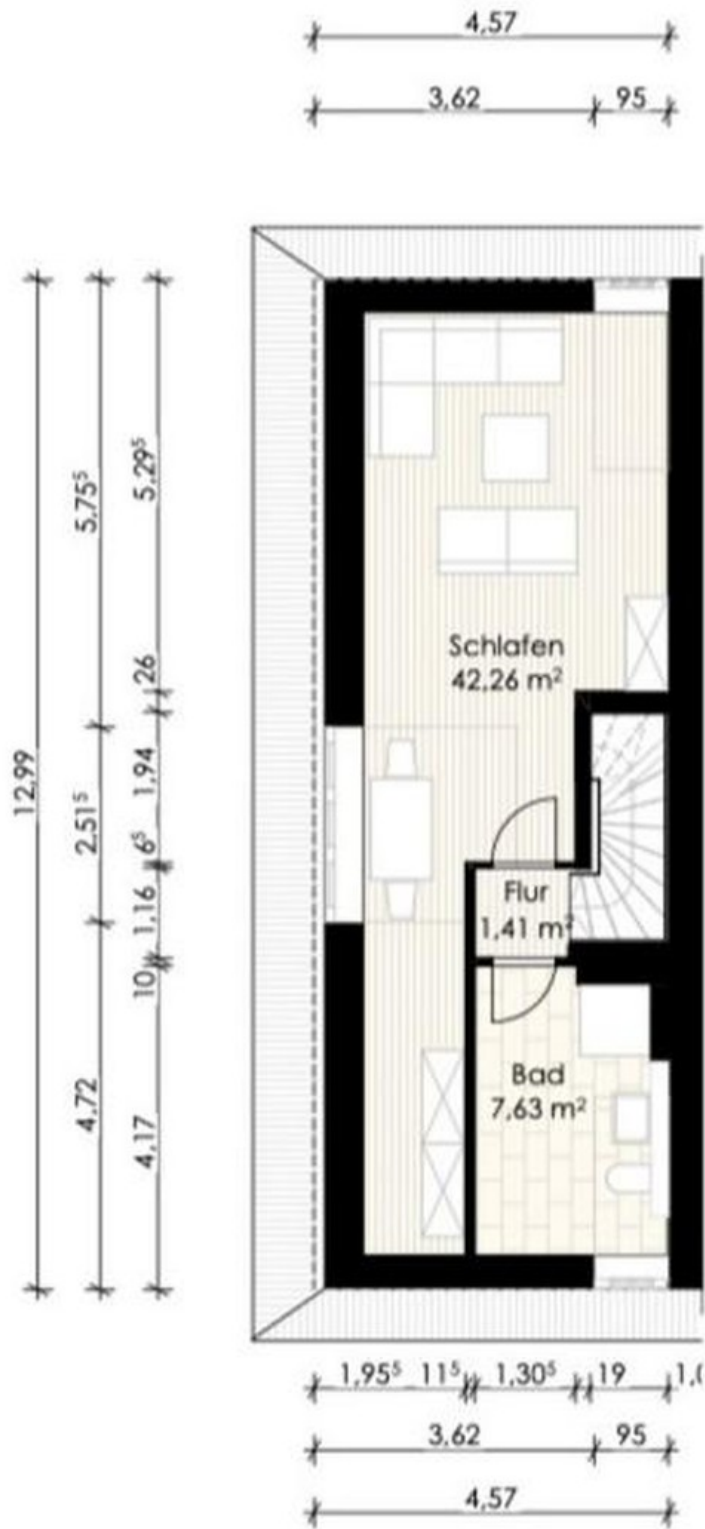
EG-Grundriss

Exposé - Grundrisse



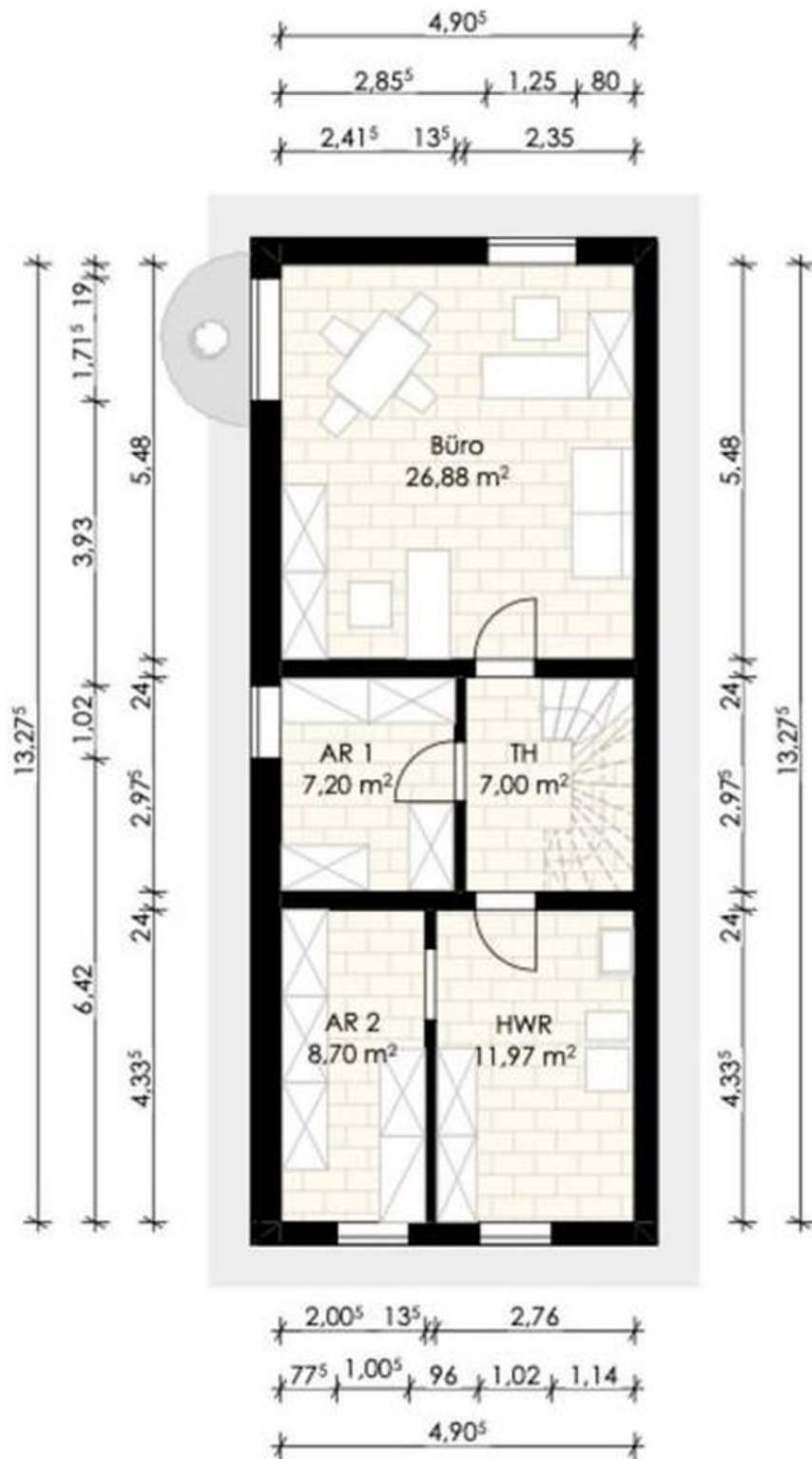
OG-Grundriss

Exposé - Grundrisse



DG-Grundriss

Exposé - Grundrisse



UG-Grundriss