

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

**Gute Perspektive! Top 3-Zi-Whg. + Balkon + TG + Aufzug
NEU 2022 + Provisionsfrei !**



Objekt-Nr. OM-443011

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,84 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Unterschleißheim. Wie für modern ausgestattete Wohnungen üblich, gehören zu den drei einladenden Zimmern auch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 78,7 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse C entspricht. Beheizt wird das Gebäude über Nahwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung mit erneuerbaren Brennstoffen.

Über den modernen Fahrstuhl, der im Jahr 2022 vollständig erneuert wurde, gelangen Sie bequem in die entsprechende Etage. Auf dem sonnigen Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Die Wohnung überzeugt zudem mit einer praktischen Einbauküche und zusätzlichem Stauraum im Keller, was ein hohes Maß an Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung zusammen mit der Tiefgarage ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.350 EUR. Die Mieterhöhung ist vertraglich vereinbart und wird im kommenden Jahr wiederholt zum 01.01. um 50 EUR erhöht. Das monatliche Hausgeld beträgt 372 EUR. Damit eignet sich das Objekt sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die langfristig in einer gepflegten Wohnanlage investieren möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78,84 m² befindet sich in bevorzugter Lage von Unterschleißheim – einer beliebten Stadt im nördlichen Landkreis München.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die S-Bahn-Linie S1 erreichen Sie sowohl die Münchner Innenstadt als auch den Flughafen in weniger als 30 Minuten.

Für Familien besonders interessant ist die ausgezeichnete Bildungs- und Nahversorgung: Realschule, Gymnasium, Kindergärten und Kinderkrippen befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Ärzte und Apotheken.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Freizeitangebot in Unterschleißheim lässt keine Wünsche offen – vom Schwimmbad „AquariUSH“ über Skatepark, Basketball-, Tennis- und Fußballplätze bis hin zum beliebten Valentinspark mit seinen Spielplätzen für Kinder.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



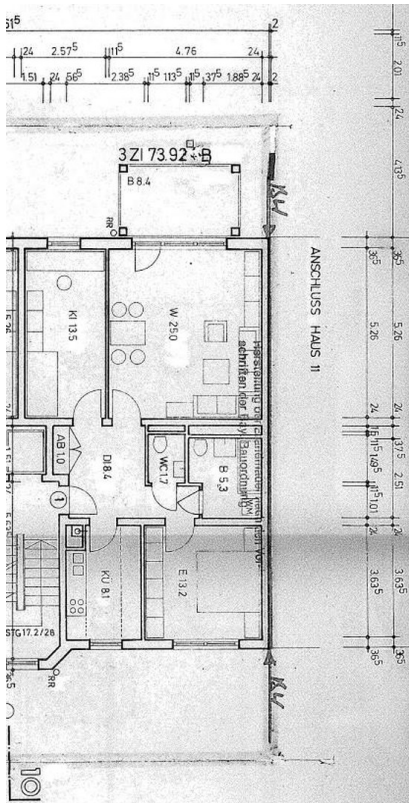
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

