

Exposé

Reihenendhaus in Unterschleißheim

Einzugsfertiges Reiheneckhaus in absoluter Ruhelage - von Privat



Objekt-Nr. **OM-457413**

Reihenendhaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Starzmann

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	183,50 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	165,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaftes Wohlfühlmotel in Unterschleißheim: Einzugsfertiges Reiheneckhaus in absoluter Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Starenweg! Dieses charmante, real geteilte Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2003 verbindet modernes, zukunftssicheres Wohnen mit großzügigen Räumen und einer idyllischen Wohlfühlatmosphäre. Es ist der perfekte, bezugsfertige Rückzugsort für Paare mit viel Platzbedarf oder eine kleine Familie, die ein behütetes, komfortables und absolut ruhiges Umfeld schätzt.

Frisch renoviert, lichtdurchflutet und sofort bezugsfertig

Schon beim Betreten des Hauses fasziniert das großzügige Raumgefühl. Dank frisch gestrichener Wände und neuwertiger Bodenbeläge erstrahlt das gesamte Haus in modernem, einladendem Glanz – hier heißt es: Einfach einziehen und wohlfühlen!

Der wahre Blickfang ist der voll isolierte Glaserker, der als wunderschöner Wintergarten das Herzstück des Erdgeschosses bildet. Dieser lichtdurchflutete Raum öffnet den Blick direkt ins Grüne. Die angrenzende Küche ist bereits komplett ausgestattet und im Preis inbegriffen. Für die kälteren Tage im Jahr sorgt zudem ein gemütlicher Holzkamin im Wohnbereich für eine behagliche Extrawärme.

Viel Platz vom Dachgeschoss bis zum Vollkeller

Die oberen Etagen bieten Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob für ein repräsentatives Schlafzimmer, ein großzügiges Home-Office oder ein gemütliches Kinderzimmer. Ein ganz besonderes Schmuckstück des Hauses ist das außergewöhnlich große Tageslicht-Vollbad: Ihre persönliche Wellness-Oase mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch. Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet dadurch enormen Stauraum. Ein Highlight im Untergeschoss ist der rund 16 qm große Hobbyraum, der sich ideal als Home-Office, privates Fitnessstudio oder Gästezimmer nutzen lässt.

Privater Garten am Biotop und perfektes Parken

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in Ihren privaten Garten. Da er durch ein angrenzendes Biotop perfekt abgeschirmt wird, ist Ihnen hier ein Maximum an Privatsphäre und Ruhe garantiert. Ihre Fahrzeuge parken Sie vollkommen stressfrei: Eine eigene Garage sowie ein praktischer Stellplatz sind ebenfalls bereits im Angebot enthalten.

Zukunftssicher, energieeffizient und real geteilt

Auch energetisch sind Sie hier bestens aufgestellt: Mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse B und der nachhaltigen Beheizung über umweltfreundliche Fernwärme (Geothermie) wohnen Sie CO₂-neutral und sind langfristig finanziell abgesichert. Da das Grundstück real geteilt ist, genießen Sie zudem die volle Unabhängigkeit ohne die Einschränkungen und Kosten einer Eigentümergemeinschaft (WEG).

Perfekte Lage: Sackgasse, Natur und urbane Flexibilität

Die Lage am Ende einer ruhigen Stichstraße (Sackgasse) garantiert Ihnen absolute Sicherheit ohne Durchgangsverkehr. Dennoch bietet Ihnen die Mikrolage maximale Flexibilität: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den nahegelegenen See. Gleichzeitig ist die Infrastruktur erstklassig: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Station ist ebenfalls fußläufig erreichbar, mit Direktverbindung zum Münchner Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Autofahrer profitieren von der schnellen Autobahnanbindung.

Ihr Vorteil: Von Privat ohne Maklerprovision

Dieses Objekt wird von privat verkauft. Für Sie als Käufer bedeutet das: Sie sparen sich die teuren Maklergebühren komplett, was Ihre Nebenkosten beim Kauf erheblich reduziert. Erfüllen Sie sich den Traum von einem einzugsfertigen Zuhause, das Lebensqualität perfekt neu definiert!

Ausstattung

- Heizung & Energie: Umweltfreundliche und krisensichere Geothermie (Fernwärme), hervorragende Energieeffizienzklasse B. Fußbodenheizung im gesamten EG und im Badezimmer (OG), alle restlichen Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet.
- Highlight Erdgeschoss: Lichtdurchfluteter, voll isolierter Glaserker (Wintergarten) mit Blick ins Grüne sowie gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Sanitär: Großzügiges Wellness-Vollbad mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch
- Beheizter großer Hobbyraum im UG zur Nutzung als Home-Office, Fitness-Raum, etc.
- Außenbereich: Privater Garten mit maximaler Privatsphäre durch direkt angrenzendes Biotop
- Parken: 1 eigene Garage und 1 zusätzlicher Stellplatz inklusive
- Renovierungsstatus: Frisch renoviert (frisch gestrichen und neuwertige Böden), sofort bezugsfertig
- Rechtlicher Status: Real geteiltes Grundstück (keine Eigentümergemeinschaft)
- Käufervorteil: Verkauf von privat – absolut provisionsfrei!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter, familienfreundlicher Wohnlage von Unterschleißheim im begehrten Münchner Norden. Die eigenständige Stadt verbindet ein naturnahes Wohnumfeld perfekt mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur und bietet die ideale Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur.

Vor Ort finden Sie alles, was das Herz begehrt: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie gemütliche Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders für Familien ist die Lage erstklassig, da ein breites Angebot an Kindergärten sowie alle Schultypen – von der Grundschule über die Mittelschule bis hin zum renommierten Carl-Orff-Gymnasium – direkt vor Ort ansässig sind. Für den hohen Freizeitwert sorgen der nahegelegene Unterschleißheimer See, der Valentinspark sowie zahlreiche Sporteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal:

Mit der S-Bahn-Linie S1 (Haltestelle Unterschleißheim oder Lohhof) erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Flughafen München in nur rund 15 Minuten. Zudem bieten die Bundesstraße B13 sowie die nahegelegenen Autobahnen A92 und A9 eine perfekte und schnelle Anbindung mit dem PKW in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



Treppe EG mit Kaminofe WZ



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleide/Kinderzimmer OG



Bad OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Dachstudio



Heiz-/Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie

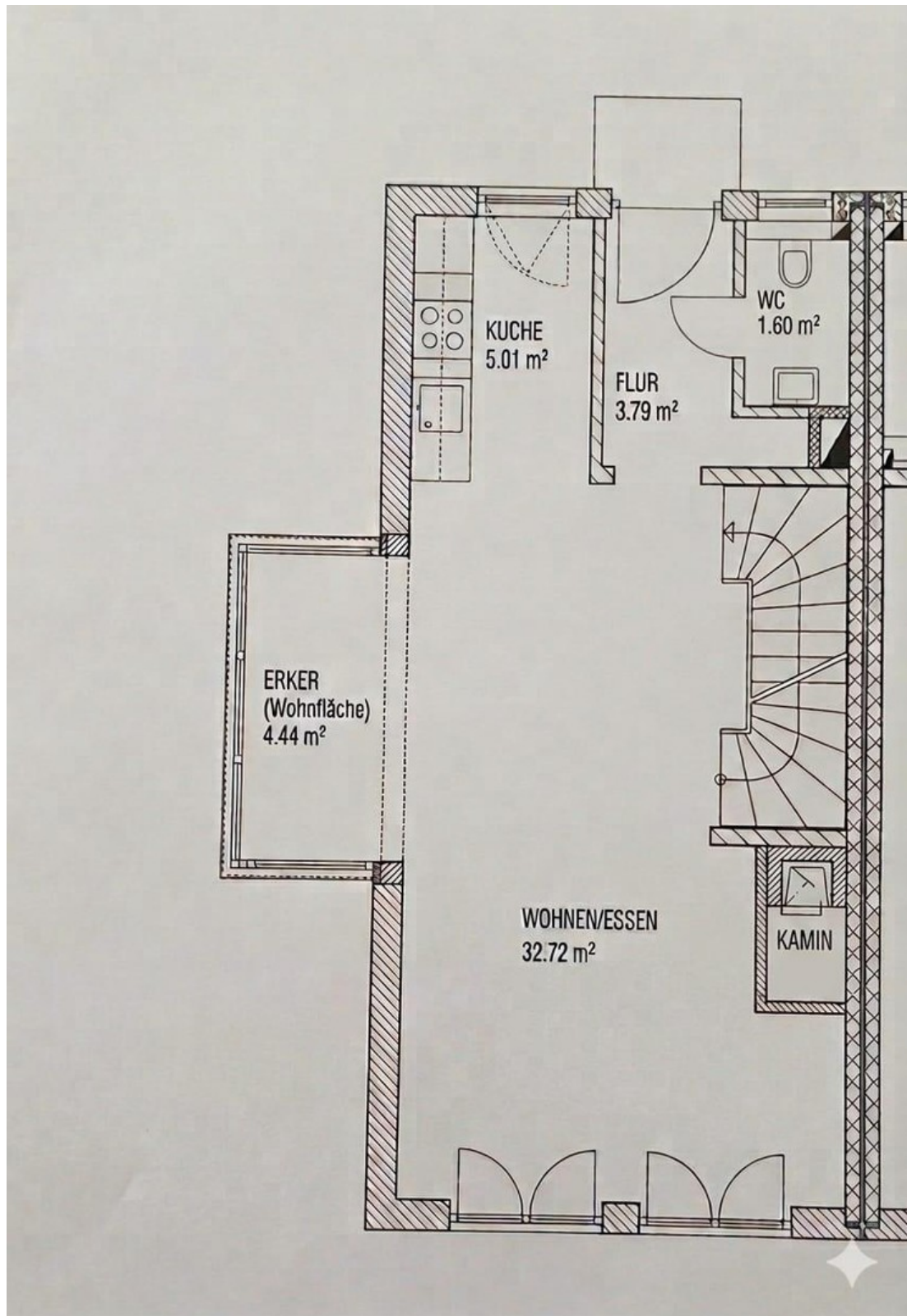


Hausansicht



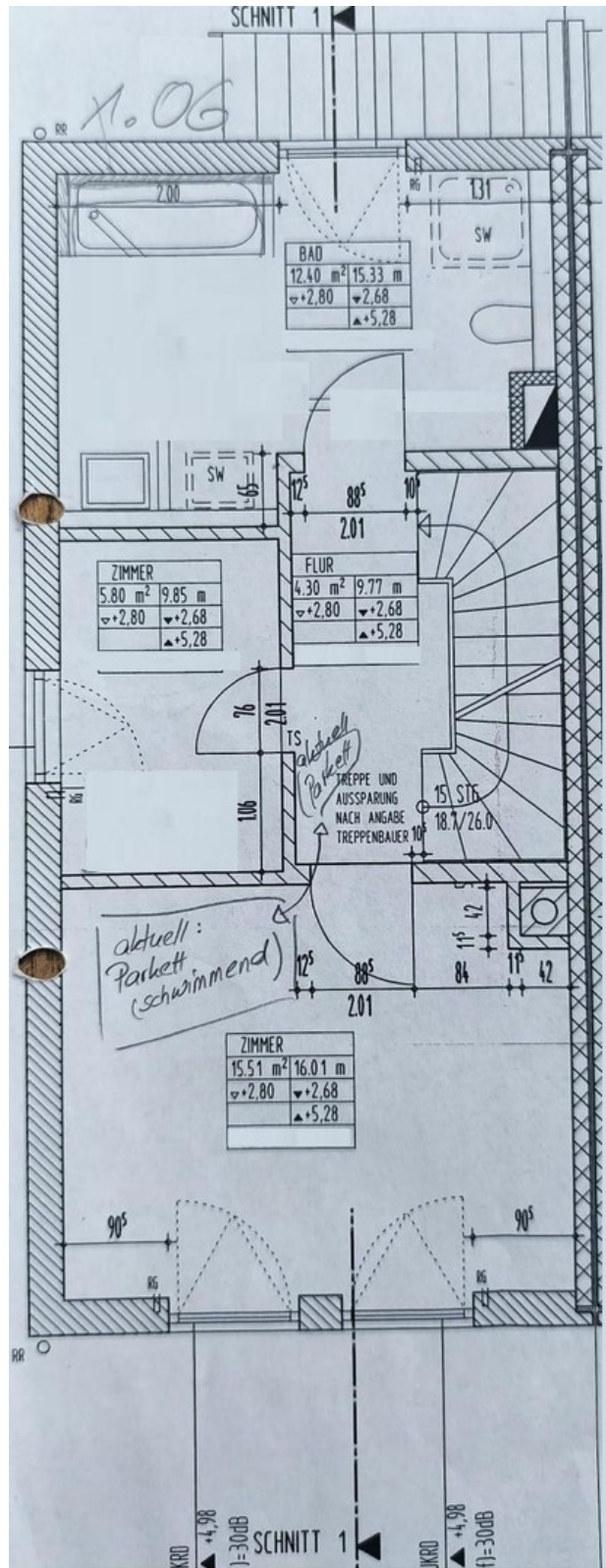
Garage und Stellplatz

Exposé - Grundrisse



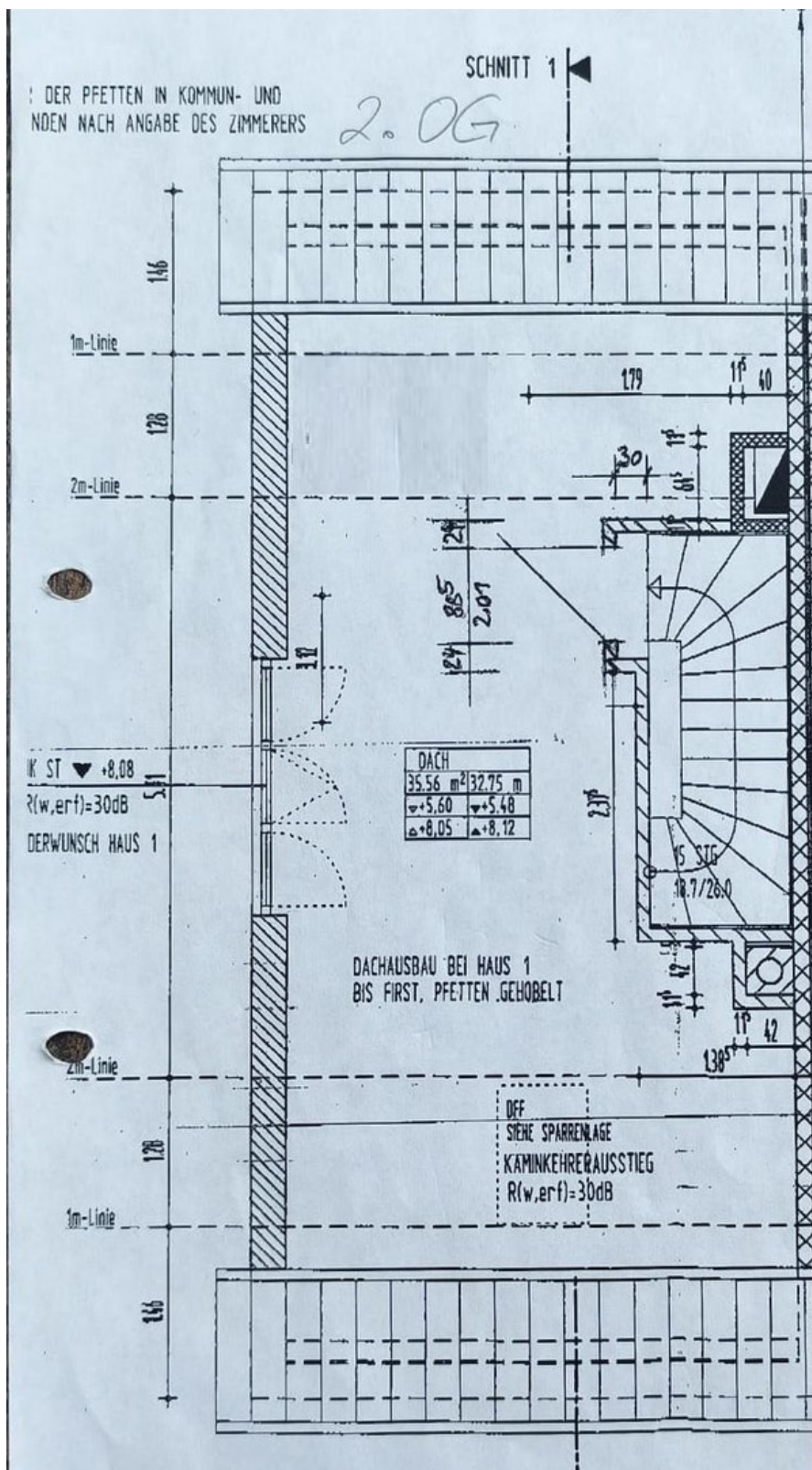
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss