

Exposé

Reihenendhaus in Unterschleißheim

**Wohnen am Valentinspark ++ Reiheneckhaus ++
Renoviert & Saniert ++ Garten ++**



Objekt-Nr. **OM-196205**

Reihenendhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Summe Nebenkosten	219 €
Grundstücksfläche	185,00 m ²	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	145,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	37,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	119 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer beliebten Wohnsiedlung direkt am Valentinspark in Unterschleißheim / Lohhof und erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 145 m² zzgl. ca. 37 m² Nutzfläche.

Über den Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe, gelangen Sie rechterhand in die separate Wohnküche mit praktischer Durchreiche. Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Kamin ist angenehm hell und ermöglicht einen herrlichen Blick in den eingewachsenen Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Die Terrasse mit Alu-Pergola und elektrischer Markise lädt zum Verweilen ein. Das Obergeschoss ist aufgeteilt in drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet. Der Süd-Balkon mit Gartenblick ist vom Elternschlafzimmer begehbar. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein großes Studio, ein Tageslichtbad mit Duschwanne sowie ein Abstellraum. Ein Dachspitz sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Technik des Hauses sowie der Wasch- und Trockenraum, ein Werkraum und ein Abstellraum befinden sich im Untergeschoss. Der beheizbare Hobbyraum mit großem Lichtschacht kann ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Im Vorgarten bietet ein Gartenhaus Platz für Fahrräder und Gartengeräte. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz rundet das Angebot ab.

Das Haus kann ab sofort angemietet werden.

Ausstattung

Das Wichtigste in Kürze:

- ++ Erstbezug nach Sanierung ++
- Bäder WC im OG + DG komplett NEU saniert
- Balkone OG + DG komplett NEU saniert
- neue Fenster 2-fach Verglasung inkl. Rollläden
- Tür + Zargen im OG + DG komplett NEU
- neue Fliesen in den Fluren OG + DG
- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 145 m²

- Grundstücksgröße ca. 185 m²
- Garten mit Süd/West-Ausrichtung
- große Terrasse mit Alu-Pergola
- Balkon mit Süd-Ausrichtung im Obergeschoss
- kleiner Balkon mit Nord-Ausrichtung im Dachgeschoss
- Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im OG
- weiteres Tageslichtbad mit Duschwanne im DG
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (2002 erneuert)
- Alarmanlage und Video-Gegensprechanlage
- Gaszentralheizung (Bj. 2001)
- Gartenhaus
- Tiefgaragenstellplatz
- privater Kinderspielplatz in der Wohnsiedlung
- ab 01.11.2024 bezugsfrei

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Mtl. Miete 2.500,- €

+ Betriebskosten (ohne Heizung) 100,- €

+ Einzelgarage 50,- €

Gesamtmiete 2.650,- €

Kaution (3 MM): 7.500,- €

Lage

Unterschleißheim ist die größte Stadt im nördlichen Landkreis München mit ca. 30.000 Einwohnern und verfügt über vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.

Die Nähe des Hauses zu dem beliebten Valentinspark, der eigenen Kinderspielplatz der Wohnsiedlung sowie die fußläufig erreichbare Realschule, das Gymnasium und der Kindergarten, machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Hier angrenzend befindet sich auch der Sportpark, welcher mit vielfältigen Angeboten wie dem modernisierten Schwimmbad „AquariUSH“, einem Skatepark, sowie großzügigen

Basketball,- Tennis,- und Fußballfeldern eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls keine 5 Minuten entfernt.

Die optimale Verkehrsanbindung bringt Sie per S-Bahn (S 1) in weniger als 30 Minuten in die Münchner Innenstadt oder zum Flughafen. Mit dem regelmäßig verkehrenden Stadtbus, der unmittelbar vor der Haustür hält, gelangen Sie bequem zur S-Bahnstation Unterschleißheim (S 1) oder zur U-Bahnstation Garching-Hochbrück (U6). Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn und haben damit Anbindung an alle Nah- und Fernziele. Wohnen, Leben und Arbeiten lassen sich in Unterschleißheim perfekt kombinieren.

Infrastruktur:

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

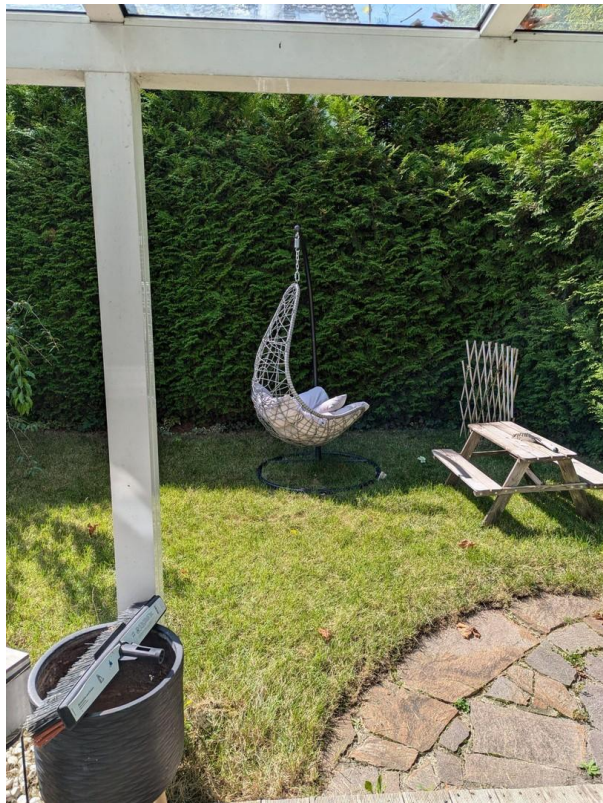
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



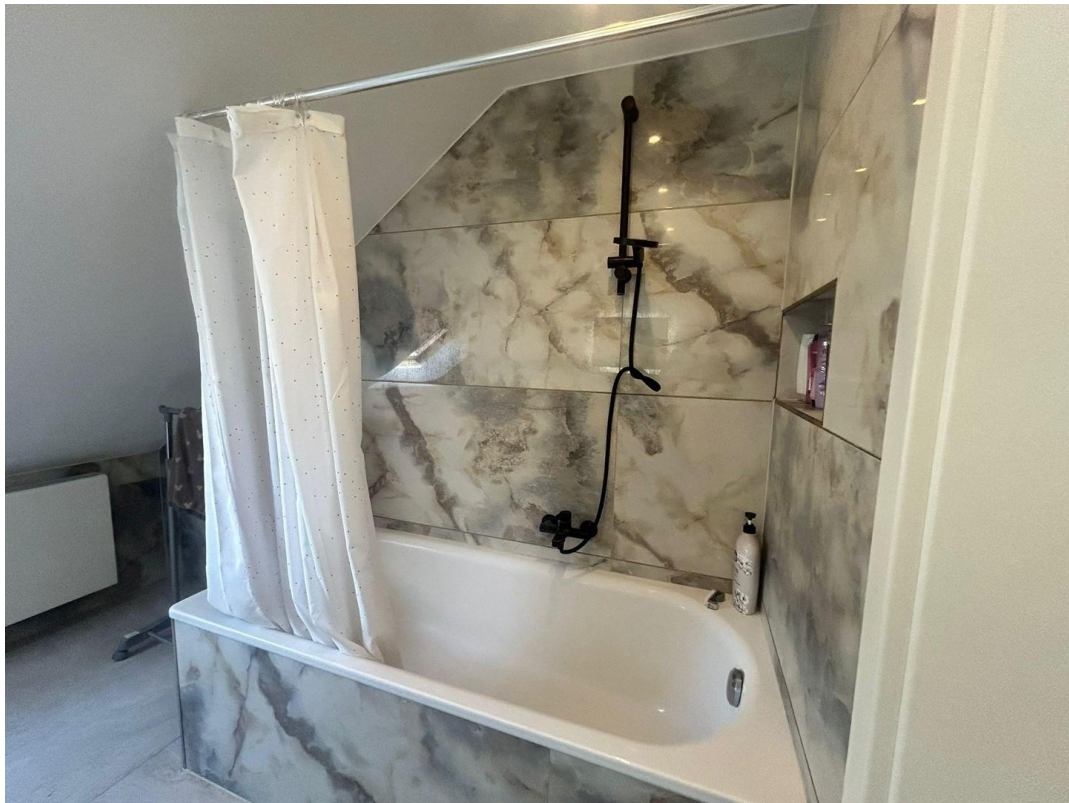
Exposé - Galerie



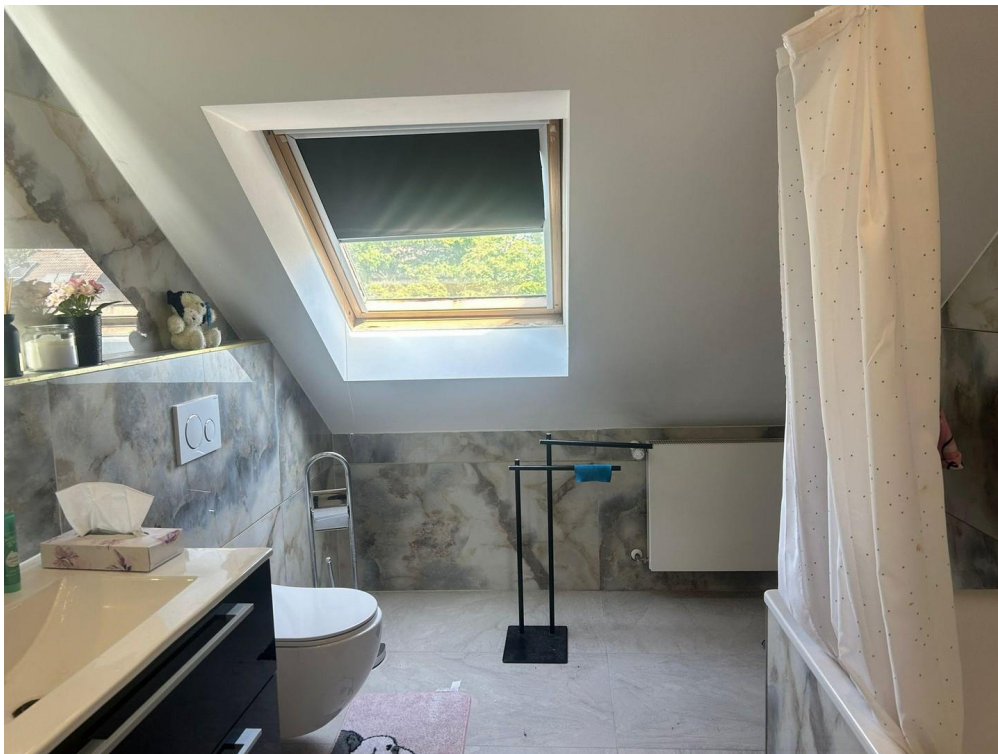
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



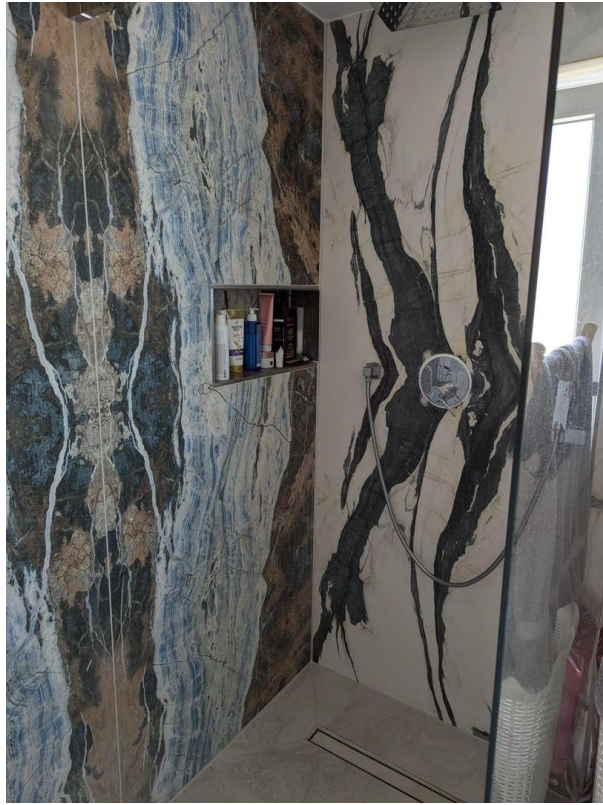
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



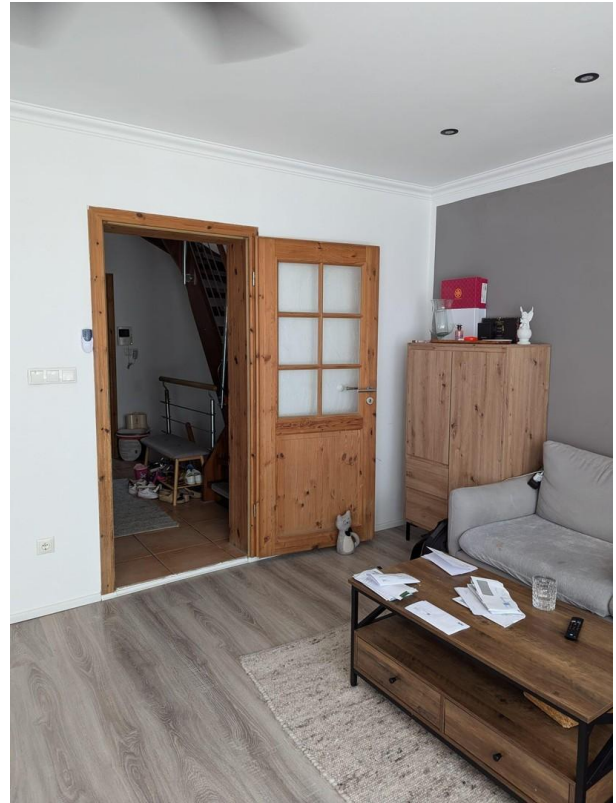
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



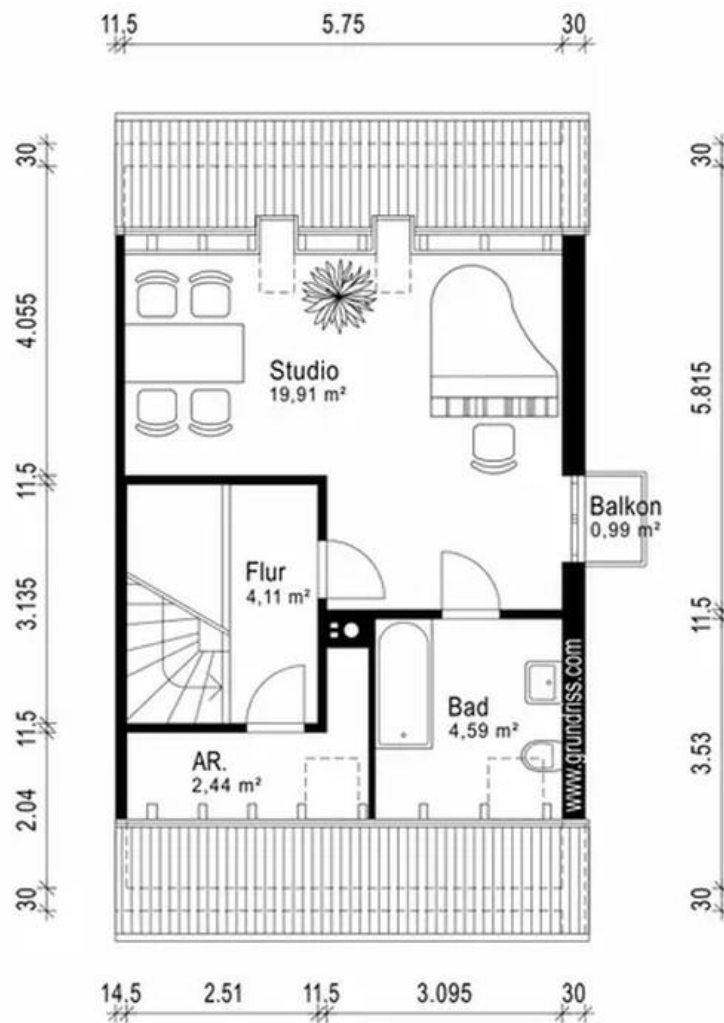
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

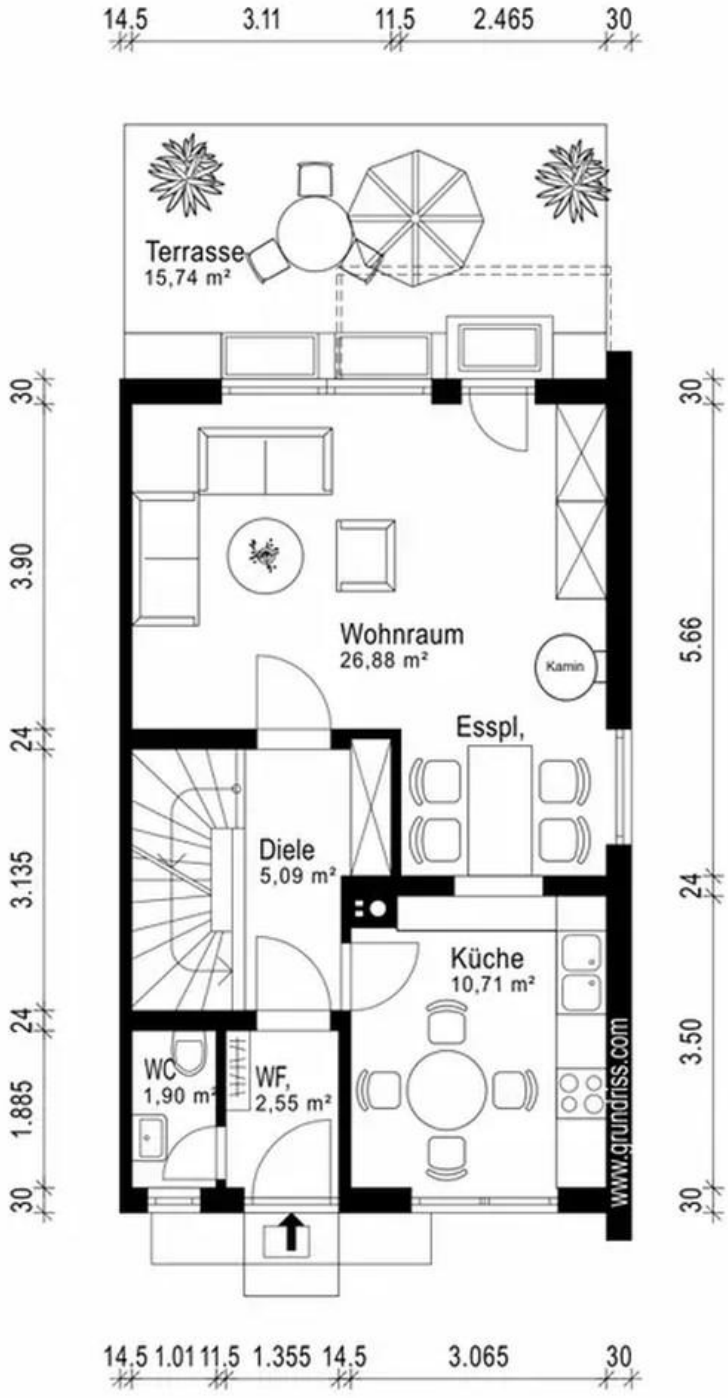


Exposé - Grundrisse



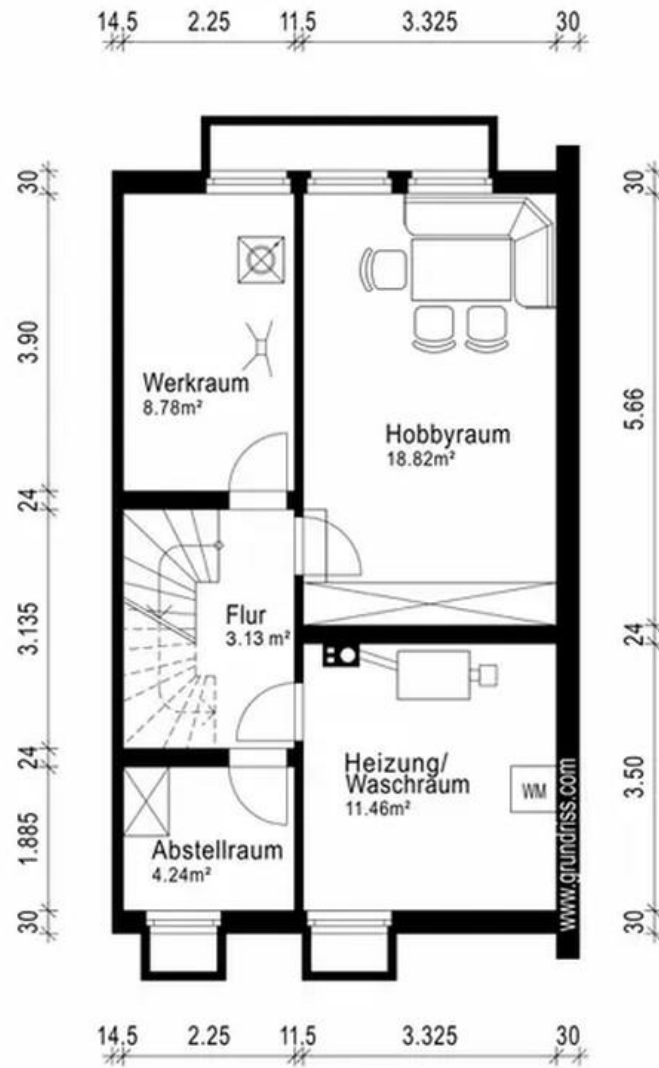
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



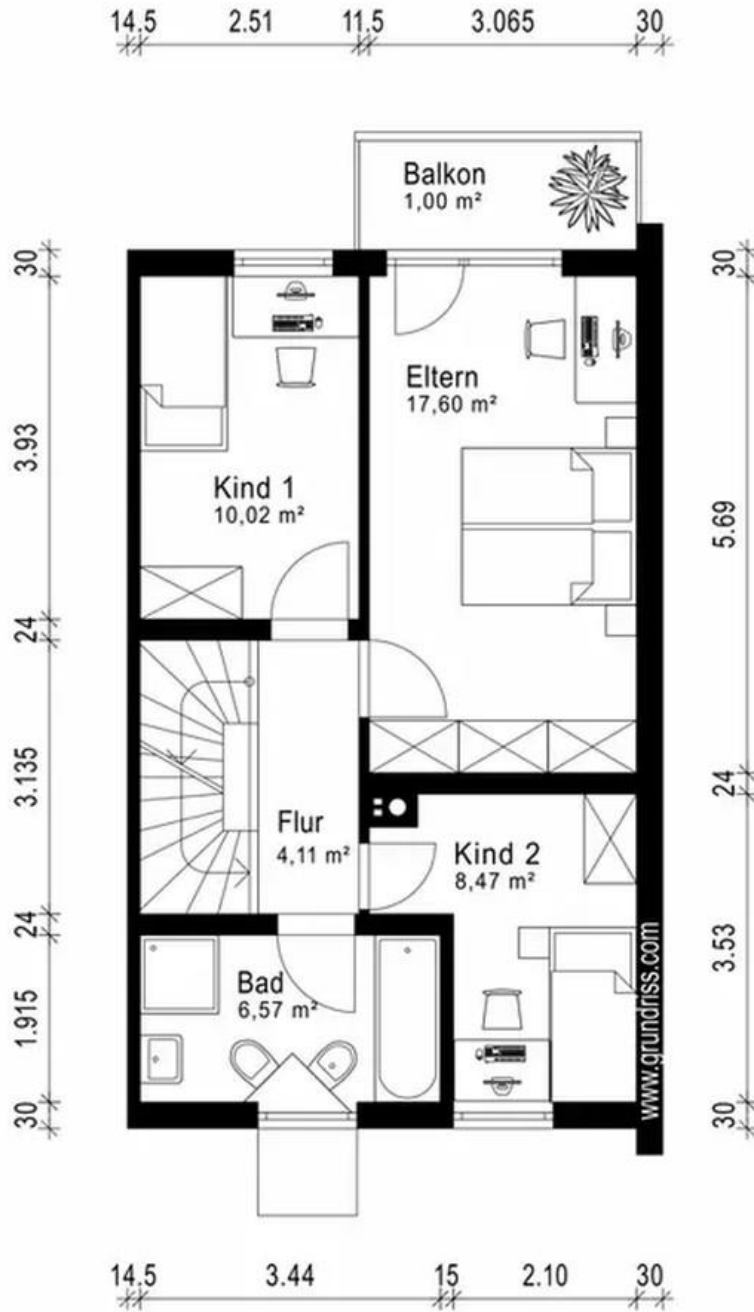
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss