

# Exposé

## Wohnung in Oberschleißheim

**Schöne, ruhige und sehr gepflegte 2-Zimmer Wohnung /  
sofort frei**



Objekt-Nr. OM-322379

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
TB

85764 Oberschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung ist seit Erstbezug im Familienbesitz und wurde bis heute nur von zwei älteren alleinstehenden Damen aus der Familie bewohnt. Die Einrichtung kann größtenteils nach Absprache ohne Berechnung übernommen werden. Die veröffentlichten Bilder sind vom Juli 2024. Im Laufe der Jahre wurden folgende Arbeiten durchgeführt. Darüber liegen Rechnungen in Höhe von 31.349 Euro vor.

- Echtholzparkett (Kanadischer Ahorn)
- Türen und Türzargen inkl. Innenseite der Eingangstüre und Schiebetüre für Küche passend zum Bodenbelag (Kanadischer Ahorn)
- Badewannentüre eingebaut (für den leichteren Einstieg)
- Duschwand in Glasausführung
- Maßgefertigter Schlafzimmerschrank
- Fenster erneuert (Doppelverglasung) inkl. Schiebetür für Balkon
- Balkonfaltwand, damit man den Balkon an kälteren Tagen als Wintergarten nutzen kann

Die sehr gepflegte und gut verwaltete Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer ruhigen parkähnlichen Anlage. Der Zugang ist barrierefrei. Am Haus wurde bereits eine komplette Dach- und Fassadensanierung durchgeführt. Aktuell wurde eine neue Aufzugsanlage installiert. Für das Jahr 2026 ist die Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf umweltfreundliche Solar-/Pelletheizung eingeplant (Finanzierung steht). Aktuelle Energieeffizienzklasse laut Energieausweis D (105,3 kWh). Zur Wohnung gehört ein Abstellraum auf der Etage und ein Kellerabteil. Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller, Waschraum) sind ebenfalls vorhanden. Im Bad wurden eine Handtuchheizung und eine Waschmaschine installiert. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und sofort nutzbar. Der Südbalkon ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer zur erreichen. Die Wohnung ist frei und sofort bezugsfähig.

In unmittelbarer Umgebung fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen: Einkaufszentrum mit Supermarkt, Restaurants, Optiker, Apotheke, Ärzte, Friseur, Bahnhof (S-Bahn S1 Freising / Flughafen/Stadtzentrum München + Buslinien).

Hervorragende Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen B471 + B13 und die Autobahnen A99 und A92.

Provisionsfreier Verkauf vom Eigentümer

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Zur Lage:

Oberschleißheim ist eine Gemeinde im Landkreis München mit rund 12.000 Einwohnern und ca. 20 Bahnminuten von der Münchner Innenstadt entfernt. Die Schleißheimer Schlösser mit dem idyllischen Schlosspark, das angrenzende Waldgebiet und die Regatta-Anlage mit Badeseeladen zum Entspannen ein und bieten größtmöglichen Erholungsfaktor mit vielzähligen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde durch die eigene S-Bahnstation und Buslinien über eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Ebenso gut ist die Infrastruktur für das Auto durch die naheliegenden Bundesstraßen/Autobahnen für Ausflüge in die Berge oder in die Innenstadt von München. Die Städte Unterschleißheim und Dachau befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und lassen sich bequem mit dem Bus oder

PKW erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine ärztliche Versorgung im Ort runden die gute Lage ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



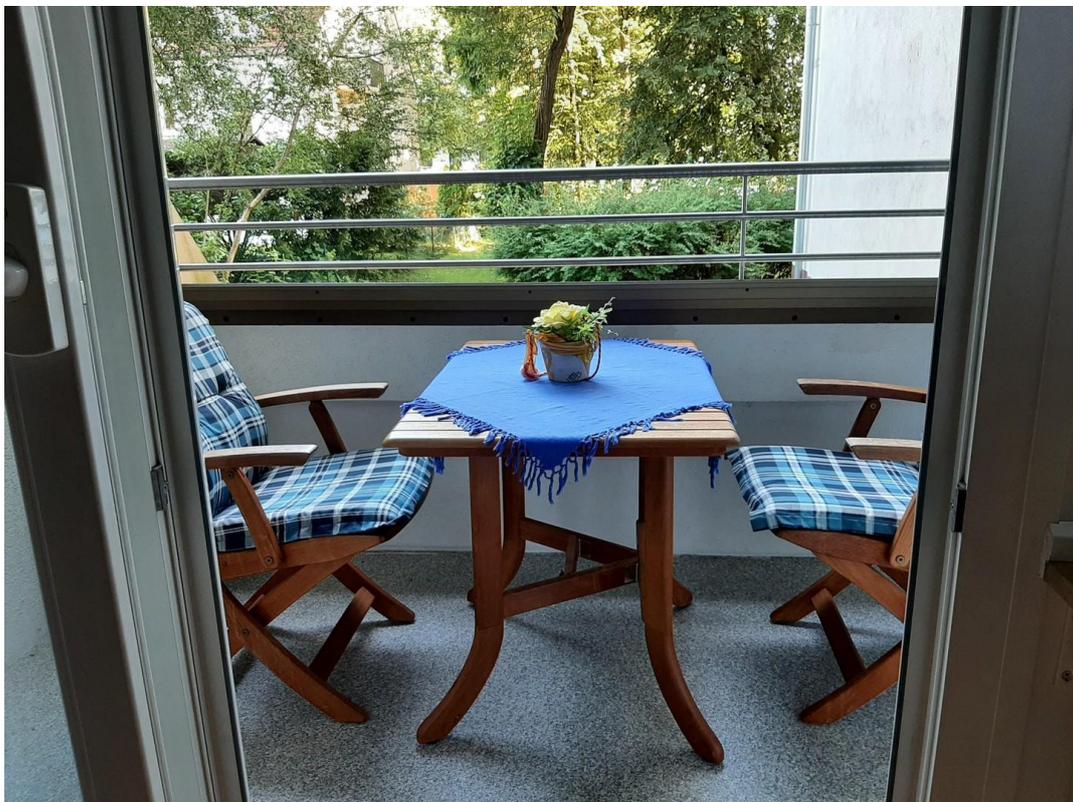
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



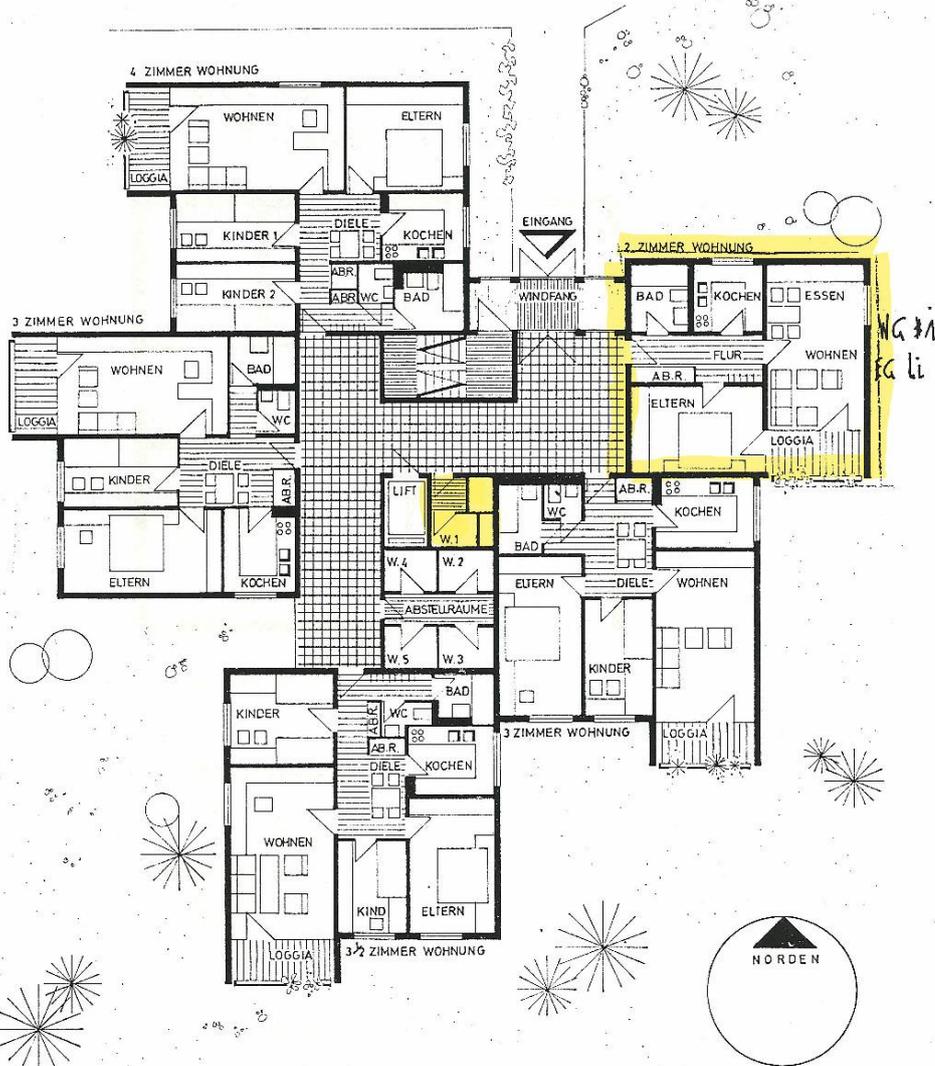
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriß Erdgeschoß M = 1 : 200