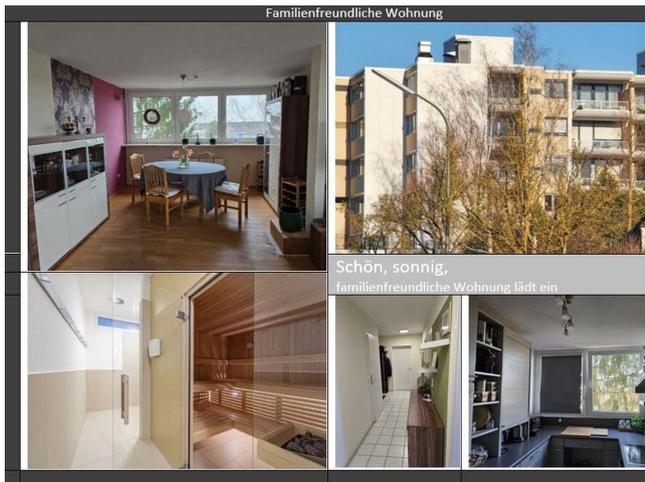


# Exposé

## Wohnung in Unterschleißheim

### Lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung im 4. OG



Familienfreundliche Wohnung

Schön, sonnig,  
familienfreundliche Wohnung lädt ein

Objekt-Nr. OM-328654

**Wohnung**

Verkauf: **692.000 €**

85716 Unterschleißheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	106,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	11,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	686 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliche, sehr helle und gepflegte 4-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage mit insgesamt 2 Balkonen in einer gut geführten Wohnanlage.

Ein Balkon befindet sich am Elternschlafzimmer (Ostseite) und ein weiterer Balkon am Wohnzimmer (Südseite). Beide Balkone verfügen über integrierte Pflanzbehälter über die Balkonlänge als Fassadenelement.

Diese Wohnung ist eine der wenigen Eckwohnungen mit z.T. unverbautem Weitblick (Fernsehturm München, Allianz-Arena und Alpenblick).

Die Aufteilung der Zimmer entspricht dem großzügigen Wohnkonzept der 70er Jahre.

Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Vollbad, ein Gäste WC, Abstellraum, Kellerabteil und ein TG-Stellplatz (Verschiebe Parker). Der TG-Stellplatz ist nicht im o.g. Preis inkludiert und kostet 22.000€.

Derzeit wird das Objekt noch vom Eigentümer bewohnt. Sie könnten zum vereinbarten Termin selbst einziehen oder vermieten.

Weitere Informationen zur Wohnanlage:

- Saniertes und renoviertes Schwimmbad mit Sauna (2022) (Nutzung exklusiv nur für Bewohner)
- Sanierung Tiefgarage – Verschiebe Parker (2023)
- Gas-Heizkesselsanierung (2022)
- Kinderspielplatz
- Gastronomie, Friseur, Kiosk, Zahnarzt direkt in der Wohnanlage
- eigener Hausmeister-/ Winterdienst (2 Personen) angestellt bei der Hausverwaltung
- Reinigungsdienst für die Treppenhäuser
- sanierter Aufzug (2013)
- Fahrradkeller, Waschküche mit Trockenraum (Maschinen mit Chipeinwurf)

## Ausstattung

- Einbruchhemmende Wohnungstür
- Einbauküche inklusive verbauter Geräte, wie neuen Backofen mit Kochfeld (2024), Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Eisfach und Geschirrspülmaschine
- Fliesen im Flur, Küche, BAD, Gäste-WC und Büro bzw. Zimmer1
- Parkettboden im Elternschlafzimmer2, im Zimmer3 und Wohn- & Esszimmer
- Hochwertige Thermo-Isowenster 2-fach verglast (eingebaut 2001-2003)
- Bad mit Badetuchheizkörper und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Müllschlucker auf der Etage

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ggf. Übernahme einzelner Möbelstücke nach Vereinbarung möglich.

Ein ausführliches Exposé wird Interessenten auf Anfrage gegen vollständige Kontaktinformationen (Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer, und E-Mail) zur Verfügung gestellt.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben sind eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen.

## Lage

Diese schöne familienfreundliche Wohnung befindet sich zentral in Unterschleißheim Lohhof, welches im Norden von München liegt.

Anbindung:

- S-Bahn / U-Bahn fußläufig bzw. mit Bus zu erreichen (z.B. ca. 12 min zu der U-Bahn-Station U6 Garching- Hochbrück mit der direkten Verbindung zum Marienplatz)
- Mit dem Auto in ca. 20 min in München sowie in ca. 7min am Flughafen
- Top-Lage mit kurzen Autobahn-Anbindungen in alle Richtungen

Freizeit:

- In direkter Nachbarschaft zum „Rolf-Zeitler-Park“ ehemals Valentinspark (Naturverbundener Park mit See, Spielplätzen, Tischtennisplatten, Volleyballplätzen, Fitness-Parcours und Aussichtspunkt)
- Das AquariUSH – Familien-Thermalbad & Sauna Oase
- Große Vielfalt an Sportvereinen und -anlagen
- Restaurants, ein Kino
- Spaziermöglichkeiten (z.B. Richtung Schleißheimer Schlossanlage durch den Bergwald oder zum Hollerner See mit Badestrand)

Einkaufsmöglichkeiten:

- Rathausplatz mit Wochenmarkt, Apotheke, Post und diversen Einkaufsmöglichkeiten
- USH-City – Geschäftsstraße mit einem vielfältigen Angebot
- Fußläufig 2 Supermärkte und Bäcker
- Industriegebiet mit weiteren Supermärkten, Drogerien etc. in wenigen Autominuten

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Vollbad

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- Esszimmer-Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer-Bild 2



Schwimmbad in Anlage

# Exposé - Galerie

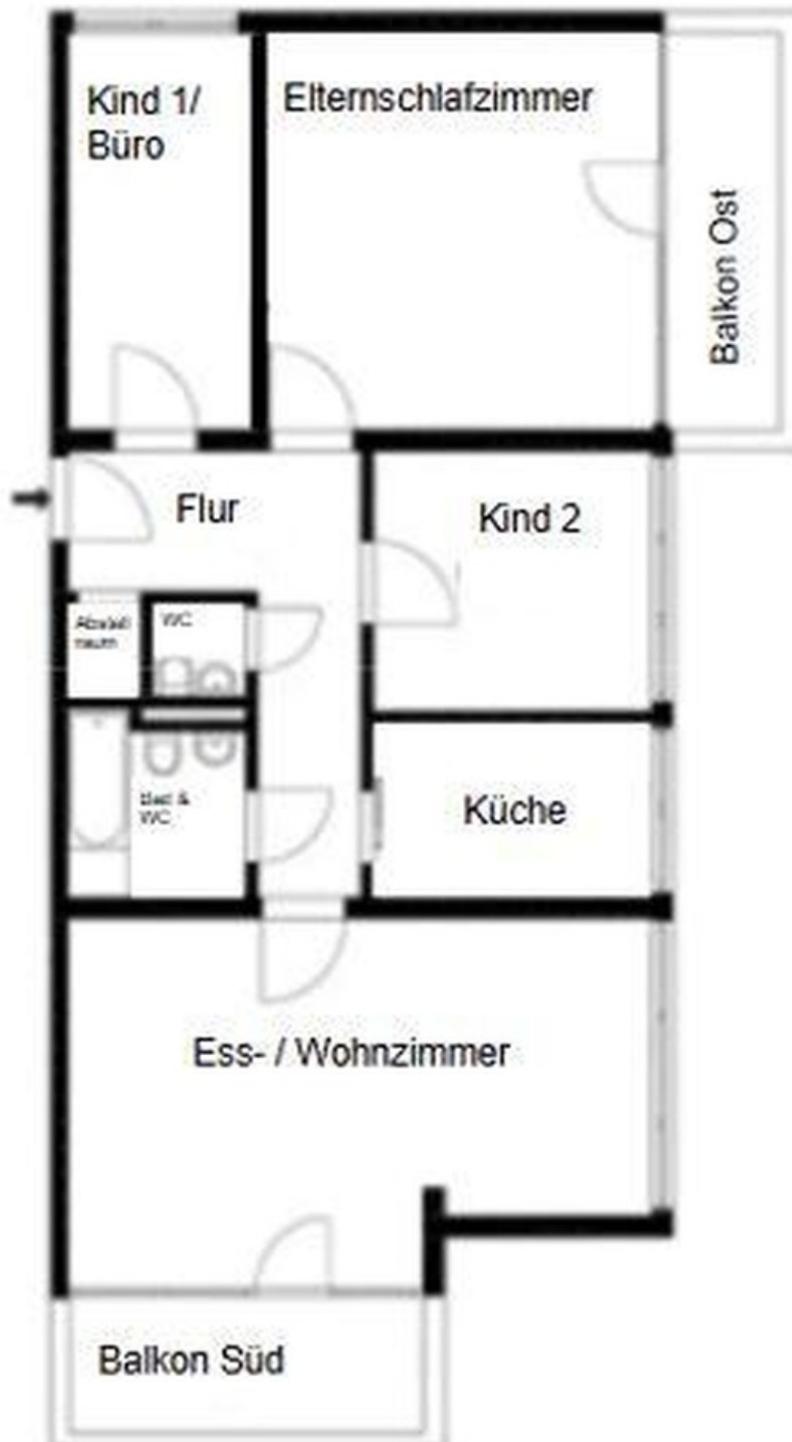


Sauna in Anlage



Spielplatz in Anlage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss