

85716 Unterschleißheim

4 % Bruttorendite: attraktive 1-Zimmer-Kapitalanlage in Unterschleißheim



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

Kaufpreis

255.000 €

Wohnfläche

32 m²

Zimmer

1

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-09-08
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	156.20

Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpr eis	1500 0.0

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

4 % Bruttorendite: attraktive 1-Zimmer-Kapitalanlage in Unterschleißheim

Lage-Beschreibung

Die Wohnung liegt in einer verkehrsgünstig und dennoch reizvoll gelegenen Umgebung von Unterschleißheim – ein Standort mit Potential für Anleger und Bewohner gleichermaßen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist überzeugend: Eine Bahnstation erreichen Sie in etwa fünf Gehminuten, wodurch Sie zügig ins Umland und in die Metropolregion gelangen.

Online-ID:
WHEHWHEL

Objekt-Nr.:
1000-46



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Auch im Alltag profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen: Ein Supermarkt befindet sich in ungefähr zehn Minuten zu Fuß und ermöglicht bequeme Versorgung. Für Erholung zwischendurch lädt ein großzügiger Park in nur rund fünf Minuten Fußweg zum Verweilen ein und steigert die Lebensqualität in direkter Umgebung.

Für Pendler und Vielfahrer ist die Lage ebenfalls attraktiv: Die Autobahnanbindung ist gut erreichbar und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit umliegender Städte. Der nächste Flughafen ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten zu erreichen – ein Pluspunkt für Geschäftsreisende.

Vervollständigt wird die Standortqualität durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot in fußläufiger Nähe, inklusive eines renommierten Restaurants, das Sie in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichen. Diese Kombination aus Infrastruktur, Erreichbarkeit und Lebensqualität macht die Lage besonders für Mieter attraktiv und legt eine stabile Nachfrage nahe.

Besonderer Service – Ihre Umgebung auf einen Blick
Nutzen Sie unsere interaktive Standortkarte, um sich ein detailliertes Bild der Umgebung zu machen. Dieses digitale Tool bietet Ihnen auf einen Blick Informationen zu S- und U-Bahnhaltestellen, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und weiteren relevanten Einrichtungen – direkt verknüpft mit Google Maps.

So sparen Sie bis zu 86 % der Zeit, die sonst für die Recherche und Aufbereitung der Lageinformationen anfällt, und erhalten eine anschauliche, datenbasierte Analyse des Immobilienstandorts. Erkunden Sie mit nur wenigen Klicks Ihr potenzielles neues Zuhause – effizient, umfassend und benutzerfreundlich.

Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumplanung und solider Kapitalanlage. Bequem mit dem Aufzug erreichbar, bietet sie auf kompaktem Raum alles, was es zum Wohlfühlen braucht.

Die Wohnung wurde 2023 saniert und befindet sich in exzellentem Zustand. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der Einbauküche lädt zum Verweilen und Genießen ein. Große Fenster sorgen für viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Der angeschlossene Balkon eröffnet zusätzlichen Freiraum – ideal für sonnige Stunden im Freien.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer modernen Duschkabine ausgestattet und rundet das zeitgemäße Wohnkonzept ab.

Besonders attraktiv: Die Wohnung ist derzeit sehr gut vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine verlässliche Einnahmequelle. Gleichzeitig eignet sie sich durch ihre Lage und Ausstattung hervorragend für den Eigenbedarf – etwa als erste eigene Wohnung, Pendlerdomizil oder persönlicher Rückzugsort.

Die Umgebung überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur, Nähe zur S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – urban angebunden und dennoch angenehm ruhig gelegen.

Ein Wohnjuwel mit Zukunft – für Kapitalanleger mit Weitblick oder Eigennutzer mit Anspruch.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung im Überblick – kompakt, hochwertig & zukunftssicher:

- Ca. 32 m² Wohnfläche

Perfekt genutzt – durchdachter Grundriss für maximale Raumeffizienz.

- 1-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn- und Essbereich

Moderne Wohnkultur mit luftiger Raumwirkung und harmonischer Aufteilung.

- Einbauküche mit allen wichtigen Geräten

Funktional und stilvoll – ideal für komfortables Kochen im Alltag.

- Badezimmer mit Duschkabine

Zeitgemäß ausgestattet für einen frischen Start in den Tag.

- Süd-Balkon

Sonnige Ausrichtung – perfekt für entspannte Momente im Freien.

- Parkett- und Fliesenböden

Pflegeleicht, langlebig und ästhetisch – schaffen ein wohnliches Ambiente.

- Große Fensterflächen

Viel Tageslicht für ein helles und freundliches Wohngefühl.

- Tiefgaragenstellplatz

Sicheres und bequemes Parken – besonders wertvoll in urbanen Lagen.

- Eigenes Kellerabteil

Praktischer Stauraum für persönliche Gegenstände.

- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Zusätzlicher Komfort im Alltag.

- 2023 saniert

Technisch und optisch auf modernstem Stand – keine Renovierungskosten für den Käufer

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 255.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(255.000,00 Euro Wohnung + 15.000,00 Euro für den Stellplatz = 270.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Detaillierte Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage im vollständigen Exposé.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1972 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Hinweis zu den Grundrissen

Bitte beachten Sie: Der im Exposé dargestellte Grundriss entspricht dem ursprünglichen Aufteilungsplan. In der aktuellen Nutzung wurde die Wand zur Kochnische entfernt, sodass ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich entstanden ist.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 14.06.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Kristina Kühn
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 785

RE/MAX Prime

Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785



**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 785**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

KK

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de