



Kaufpreis

**725.000 €**

Wohnfläche

**158,25 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5****Ihr Ansprechpartner****RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

089 45350280

reineck@rpp-immo.de

**Flächen & Zimmer**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 158,25 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Schlafzimmer        | 4                     |
| Grundstücksfläche   | 169 m <sup>2</sup>    |

**Preise & Kosten**

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Kaufpreis                           | 725.000 €                   |
| Aussen-Courtage                     | 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| provisionspflichtig                 | ja                          |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpr eis | 2500 0.0                    |

**Energieausweis**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Gas         |

**Zustand**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr               | 1972                  |
| Zustand               | renovierungsbedürftig |
| letzte Modernisierung | 2009                  |

**Ausstattung**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bad           |                    |
| Bodenbelag    | Fliesen<br>Parkett |
| Küche         | Einbauküche        |
| Gäste-WC      | ja                 |
| Befeuerung    | Gas                |
| Abstellraum   | ja                 |
| unterkellert  | JA                 |
| Gartennutzung | ja                 |
| Stellplatzart | Tief-Garage        |

**Objekt-Titel**

Großzügiges Reihenhaus in attraktiver Lage unmittelbar zum Park

**Lage-Beschreibung**

Das Haus befindet sich in dritter Reihe einer familienfreundlichen Reihenhaussiedlung mit eigenem Spielplatz, unmittelbar zum Rolf-Zeitler-Park (ehemals Valentinspark). Dieser bietet nicht nur eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten (Erholung, Outdoor-Fitnessgeräte, Volleyball-Beachplatz, Spielplätze uvm.), sondern dient gleichzeitig als idealer Schulweg Ihrer Kinder. Realschule, Gymnasium und die neue Montessori-Schule sind in 5 Minuten schnell und unkompliziert erreichbar. Grund- und Mittelschule befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis. Auch mit Kindergärten kann Unterschleißheim punkten. Insgesamt 17 Einrichtungen verteilen sich auf verschiedenste Träger, was die Stadt dadurch noch familienfreundlicher macht.

.....  
Online-ID:  
DRPMKHBf.....  
Objekt-Nr.:  
DR-1071  
.....

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ob Rewe, Aldi, Lidl oder Kaufland, selbst Netto und Norma haben sich im Ort angesiedelt. Zusätzlich gibt es einen lokalen Metzger und Käseladen sowie einige Bäcker. Der wöchentliche Markt am Rathausplatz ist jeden Samstag mit der großen Auswahl an kulinarischer Vielfalt ein zusätzliches Highlight.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die S-Bahn-Linie 1 und die Busverbindung Nr. 219 zur U-Bahn-Station in Garching gegeben. Für Autofahrer ist die Anbindung an die A92 besonders praktisch. Durch diese haben Sie einen schnellen Zugang zum Autobahnnetz und erreichen damit die Stadt München sowie entferntere Ziele ganz unkompliziert.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Reihemittelhaus
- Baujahr 1972
- Wohnfläche: 158,25 m<sup>2</sup>
- Grundstückgröße: 169 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- überwiegend Alu-Fenster aus dem Baujahr (doppelt verglast)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im DG (Bj. 2009)
- Rollläden manuell
- Küche inkl. Elektrogeräte
- Bad mit Badewanne (OG)
- weiteres Duschbad mit Fenster im DG (Bj. 2009)
- Gäste-WC
- Süd/West-Balkon
- Süd/West-Terrasse und Garten
- beheizbarer Hobbyraum
- Heizung: Gas (Baujahr 1995)
- Elektrik ca. 2009 erneuert
- Dachdämmung 2009
- Erneuerung der Wasserleitung im Mittelstrang 2009 (KG - DG)
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- neuer Kinderspielplatz direkt in der Siedlung
- ab sofort bezugsfrei

## Objektbeschreibung

---

Dieses Reihemittelhaus aus dem Jahr 1972 vereint eine familienfreundliche Nachbarschaft mit einer naturnahen Lage und hervorragender Infrastruktur.

Auf einem ca. 169 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, befindet sich die Immobilie in einer ruhigen und eingewachsenen Reihenhaussiedlung – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches Wohnumfeld legen. Mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz für die ganze Familie. Insgesamt vier Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank der großzügigen Räume können sogar bei Bedarf ganz unkompliziert zwei weitere Zimmer entstehen.

Besonders charmant ist das im Jahr 2009 ausgebautе Dachgeschoss mit seinen breiten Dachgauben, die für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht sorgen. Im Zuge des Ausbaus wurde außerdem das Dach gedämmt und ein zusätzliches Duschbad inklusive neuer Leitungen geschaffen. Der vielseitig nutzbare Bereich bietet ideale Voraussetzungen für ein ruhiges Homeoffice, ein großzügiges Jugendzimmer oder einen komfortablen Gästebereich.



Der sonnige Süd-/West-Balkon mit Parkblick sowie die Süd-/West-Terrasse und der Garten eignen sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien, gemeinsames Spielen mit den Kindern oder gesellige Sommerabende. Im Untergeschoss befinden sich neben der Haustechnik praktische Stauflächen sowie ein beheizbarer Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Eine weitere Nasszelle in der Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Familienalltag.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bietet mit der zeitlosen Raumaufteilung maximale Gestaltungsfreiheit.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage.

## sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

## Impressionen

















