85716 Unterschleißheim

Kernsanierte Maisonettewohnung in Lohhof – stilvoll wohnen oder 4,87 % Mietrendite sichern



Kaufpreis
449.500 €

Wohnfläche
68,97 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Selina Becker
089 45350280
becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,97 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.500 €
Außencourtage	2,80 % inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	26.02.2034
Ausstelldatum	26.02.2024
Endenergiebedarf	40.6
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2024

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Lage-Beschreibung

Nur einen kurzen Spaziergang vom Unterschleißheimer Zentrum entfernt, bietet das Haus eine zentrale und doch ruhige Lage. Die Haltestelle der Buslinie 219 liegt keine 100 m entfernt und bietet Anschluss zur S-Bahn (Unterschleißheim) sowie zur U-Bahn (Garching-Hochbrück). Auch die Buslinie 215 ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die ideale Anbindung an die B13 und A92 ist die Lage auch für Pendler sehr gut geeignet.

Online-ID:
VRTZFLFA

Objekt-Nr.:
SB-1058

Ausstattungs-Beschreibung

Baumaßnahmen Sanierung 2022-2024

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

• Neue Raumaufteilung
• Neubau eines Treppenhauses ins OG, Neubau Treppen ins DG
• Verstärkung und Neuaufbau der Decke zwischen EG und OG
• Verstärkung des Dachstuhls
• Neue Dachdämmung und -Deckung
• Bau der Gauben im DG
• Bau der Balkone im OG
• Fassadendämmung
• Neue hochgedämmte Fenster und Türen
• Neubau der gesamten Heizungsanlage (Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung)
• Neubau Photovoltaikanlage
• Kompletterneuerung der Elektrik
• Neue Wasser- und Abwasserleitungen
• Neubau aller Bäder
• Neuer Wand- und Fassadenputz
• Neuer Estrich

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.

Objekt-Titel

Kernsanierte Maisonettewohnung in Lohhof – stilvoll wohnen oder 4,87 % Mietrendite sichern

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung, die sich mit ihren ca. 69m² Wohnfläche über das 1. und 2. Obergeschoss eines erst 2024 kernsanierten Hauses erstreckt. Nach einem umfangreichen Komplettumbau nach neuesten Standards glänzt die Immobilie mit energetischen Bestwerten.

Der neu angelegte Grundriss bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume auf 2 Etagen: Im 1. Stock finden sich ein offener, loftartiger Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie ein Gäste-WC und ein Süd-Balkon. Im Stockwerk darüber liegen der Schlafbereich und das Bad, welches über eine Dusche verfügt. Die aktuell in der Wohnung enthaltene Möblierung kann bei Bedarf gerne übernommen werden.

Vom ursprünglichen Bau von 1956 blieben lediglich Außenmauern und Dachstuhl erhalten.
Mit Wärmepumpe, Photovoltaik, zeitgemäßer Dämmung, modernen Fenstern etc. erreicht das komplett neu sanierte Haus mit 40,6 kWh/m²/Jahr den Energiestandard A und lässt Sie entspannt in die Zukunft blicken.
Auch optisch ist das Haus mit seinen offenen Grundrissen, hochwertigem Parkettboden, Fußbodenheizung, teilweise bodentiefen Fenstern und stilvollen Bädern im Heute angekommen. Exquisite Materialien und der aufgearbeitete sichtbare Dachstuhl verleihen bei aller Modernität einen gemütlichen Flair.

Das Haus ist eine aus nur 3 Einheiten bestehende Doppelhaushälfte, die eine rechtlich eigenständige Gemeinschaft bildet (unabhängig von der benachbarten Haushälfte).
Der Highspeed-Internetanschluss bietet bis zu 1000 Mbit/s. Die Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Ein Parkplatz gehört nicht zur Immobilie, jedoch ist die Parkplatzsituation rund um das Haus sehr unkompliziert.

Aktuell ist die Wohnung inkl. der Möblierung, für eine Kaltmiete von 1.825,- € monatlich vermietet und wäre bei Bedarf ab Juli 2027 bezugsfrei. Die aktuelle Mietrendite beläuft sich somit auf 4,87 %.

Impressionen












RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER