85716 Unterschleißheim

Lebensqualität pur! Exklusives Wohnen mit Dachterrasse



Kaufpreis
749.000 €

Wohnfläche
85,1 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck
089 45350280
reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,1 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	8,07 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	349 €
Kaufpreis	749.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	39.500 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.07.2035
Ausstelldatum	16.07.2025
Endenergiebedarf	17.8
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	Ja
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Lebensqualität pur! Exklusives Wohnen mit Dachterrasse

Lage-Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Unterschleißheim, einer attraktiven und lebendigen Stadt nördlich von München.

Unterschleißheim besticht durch eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München, die Sie bequem in nur 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim befindet sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in der Region ermöglicht.

Online-ID: NWCUHSDY

Objekt-Nr.: DR-1081

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Parks und Grünanlagen oder erkunden Sie die umliegenden Rad- und Wanderwege. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die zahlreiche Schulen, Kindergärten und Spielplätze umfasst.

Darüber hinaus finden Sie in Unterschleißheim eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der örtliche Wochenmarkt bietet frische Produkte und regionale Spezialitäten. Für Sportbegeisterte stehen diverse Sportvereine und Freizeitangebote zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität und der freundlichen Nachbarschaft.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2025
- 3 Zimmer
- ca. 85,10 m²
- Dachgeschoss (2. OG)
- Aufzug von der TG bis ins DG
- Ziegelbauweise
- Energieeffizienz A
- Energiesparende Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Belüftung mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- hochwertige Kunststofffenster mit wärmedämmender Dreifach- und Schallschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise vorbereitet
- Parkettböden in Wohn-/Schlafräumen
- Fenster-Bad mit Duschwanne, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- Dachterrasse mit Süd/West-Ausrichtung
- hochwertiger Fliesen- und Terrassen-Belag
- zusätzlicher Stauraum unterm Dach
- Kellerabteil
- Tiefagaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- gemeinschaftliche Fahrrad-Abstellplätze
- Wohngeld: 349,- €
- bezugsfertig
- provisionsfrei

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser exklusiven Dachgeschosswohnung, die Ihnen modernen Wohnkomfort auf einer großzügigen Fläche von ca. 85 m² bietet. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre gehobene Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung.

Details zur Wohnung:
- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer, ideal für Paare, Familien oder als Kapitalanlage
- **Schlafzimmer:** 2 lichtdurchflutete Schlafzimmer, die zu erholsamen Nächten einladen
- **Badezimmer:** 1 modernes Bad mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen
- **Aufzug:** Bequemlichkeit durch einen Aufzug, der Sie direkt in die Wohnung bringt
- **Barrierefrei:** Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit für alle Lebenslagen geeignet

Zusätzliche Merkmale:
- **Tiefgarage:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung und bietet Ihnen einen komfortablen Parkraum
- **Keller:** Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- **Abstellraum:** Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für Ordnung und Platz

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet.

Genießen Sie ein modernes Wohnambiente in einem Neubau mit hochwertiger Ausstattung. Lassen Sie sich von der vielversprechenden Aussicht und dem lichtdurchfluteten Wohnraum begeistern!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

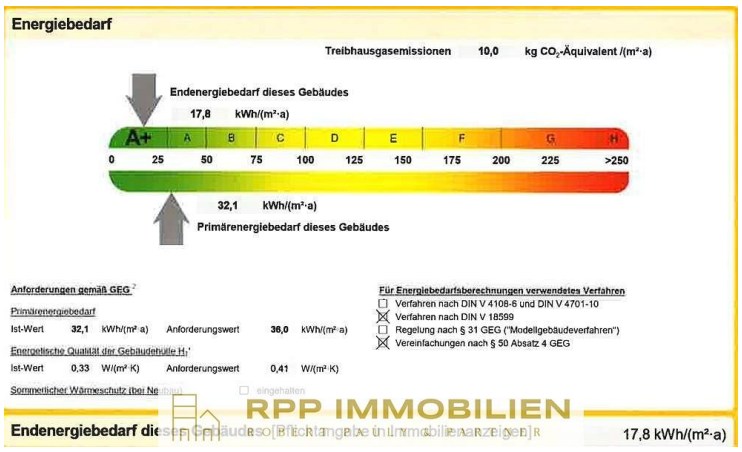

RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER


Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 10,0 kg CO2-Äquivalent /(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
17,8 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
32,1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
Anforderungen gemäß GEG
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 32,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 36,0 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H't
Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Nichtwohngebäuden)
eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Bitte Angabe in Immobilienanzeigen] 17,8 kWh/(m²·a)


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER