

Unterschleißheim

## Stilvolle Etagenwohnung mit großzügigem Wohngefühl und moderner Eleganz

Objektnummer: 25118060



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25118060
Wohnfläche	ca. 80 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	63.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Die Immobilie





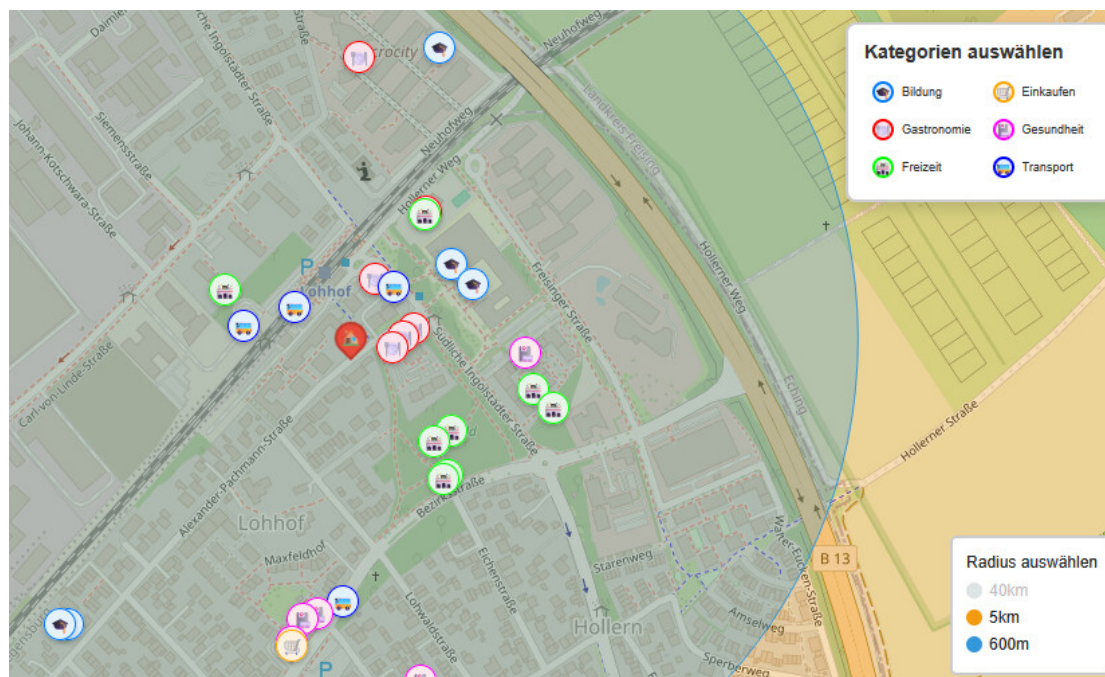
Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Die Immobilie



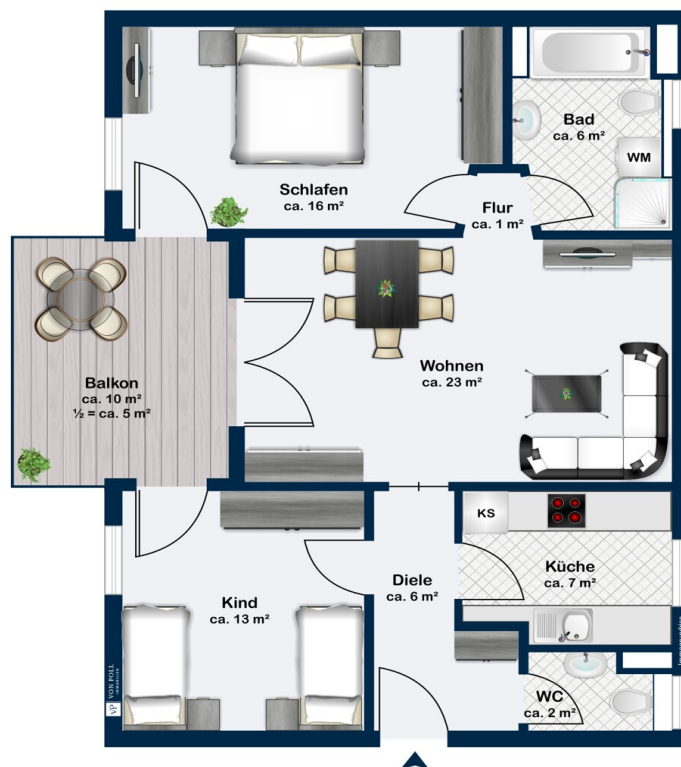
**Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim**

# Die Immobilie



Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, die im Jahr 2016 in einem zeitgemäßen und ansprechenden Neubau errichtet wurde. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und besticht durch ihre gehobene Ausstattung sowie hochwertige Sonderdetails, wie Räumliche-Parkett im eleganten Würfelmuster. Die Wohnung spricht sowohl Paare als auch kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen an, die Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Ein Bezug der Wohnung ist voraussichtlich ab Juni/Juli 2026 möglich.

Der Grundriss überzeugt durch Großzügigkeit und Funktionalität. Über den zentralen Flur sind alle Räumlichkeiten bequem erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, weitläufige Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und durch große Fenster mit angenehmem Tageslicht versorgt wird. Die Küche ist separat angeordnet und ebenfalls vom Flur aus begehbar, wodurch eine klare Raumaufteilung und eine ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet sind.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das größere Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafbereich, während das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche sowie hochwertigen Sanitärusername ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Besonderes Augenmerk verdient die Ausstattung der gesamten Wohnung. Die hochwertige Sonderausstattung Echtholzboden in Schachbrettoptik zieht sich durch die nahezu gesamte Wohnfläche und verleiht jedem Raum eine individuelle Note sowie ein behagliches Ambiente. Ergänzt wird dieses Wohngefühl durch die komfortable Fußbodenheizung und den Anschluss an die energiesparende Fernwärme – so ist auch in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme gesorgt.

Zur weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören moderne Isolierverglasung, elektrische Rollläden, eine Gegensprechanlage mit Video, sowie hochwertig ausgewählte Fliesen und Armaturen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen sowie ein Kellerraum sorgen für praktische Ordnung im Alltag; ein Aufzug im Haus erleichtert zudem den Zugang auf die jeweilige Etage.



Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Kindergärten befinden sich sowohl fußläufig als auch mit dem Rad oder Auto in kurzer Reichweite. Freizeitangebote, Grünflächen und Sportmöglichkeiten finden sich im direkten Umfeld und gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Gerne erhalten Sie auf Anfrage weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – lassen Sie sich vor Ort überzeugen und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser modernen Etagenwohnung.

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Ausstattung und Details

- \* Fußboden: Parkett Räuchereiche Echtholz, verlegt im Würfelmuster
- \* Badezimmer mit Dusche; Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner
- \* separates Gäste-WC
- \* neuwertige Einbauküche inkl. üblicher Elektrogeräte
- \* Kellerraum
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* große überdachte Loggia süd-west Ausrichtung

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Alles zum Standort

Unterschleißheim präsentiert sich als eine lebendige und familienfreundliche Gemeinde im Münchner Norden, die mit ihrer stabilen demografischen Struktur und rund 28.000 Einwohnern eine ideale Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen bietet. Die Lage nur etwa 17 Kilometer von München entfernt eröffnet vielfältige berufliche Chancen und zugleich eine hohe Lebensqualität, die von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem sicheren, harmonischen Umfeld geprägt ist. Diese Kombination macht Unterschleißheim zu einem begehrten Wohnstandort für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und beständige Heimat legen.

Der Ortsteil Lohhof, eingebettet in die charmante Gemeinde Unterschleißheim, besticht durch seine ruhige und zugleich lebendige Atmosphäre, die besonders Familien anspricht. Hier verbindet sich ein nachbarschaftliches Miteinander mit einer Fülle an Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zum S-Bahnhof Lohhof, der in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu weiteren Zielen. Dieses Zusammenspiel aus Geborgenheit, Komfort und urbaner Erreichbarkeit schafft einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen.

In puncto Bildung und Betreuung überzeugt Unterschleißheim mit einem vielfältigen Angebot, das von Kindergärten wie dem „Denk mit Kita“ und dem „Kinderpark“ in nur fünf bis sechs Minuten Fußweg bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Staatlichen Berufsoberschule und Fachoberschule, die in nur zwei Minuten erreichbar sind, reicht. Diese Nähe gewährleistet kurze Wege für Kinder und Jugendliche und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Gesundheitsversorgung ist ebenfalls vorbildlich: Zahlreiche Ärzte und Apotheken, darunter die Praxis Dr. med. Dimitrios Tsichtis und die Apotheke am Maxfeld, sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sichern eine umfassende medizinische Betreuung. Für die Freizeitgestaltung bieten der nahegelegene Lohwald mit seinen Spielplätzen und Sportanlagen sowie das JugendKultur Haus Gleis 1 vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung und gemeinschaftliches Erleben. Ergänzt wird das Angebot durch ein abwechslungsreiches gastronomisches Umfeld mit einladenden Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die in Unterschleißheim ein Zuhause suchen, eröffnet sich hier ein Umfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint. Die durchdachte Infrastruktur, die Nähe zu München und das lebendige Miteinander machen diesen Standort zu einer wertvollen Investition in die Zukunft und zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam gedeihen können.



Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25118060 - 85716 Unterschleißheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)