

Oberschleißheim

## Opportunity for investors: 2.5-room ground floor apartment in Oberschleißheim

*Property ID: 25118033*



**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## At a glance

Property ID	25118033
Living Space	ca. 68,16 m <sup>2</sup>
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.11.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005



Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## The property





Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## The property



Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## A first impression

For sale is a well-maintained ground-floor apartment with approximately 68.16 m<sup>2</sup> of living space. The apartment is reliably and successfully rented, making it particularly attractive for investors. The building has undergone extensive modernization in recent years, so no major work is currently required. The facade was renovated and insulated in 2023, the locking system was replaced in 2022, the balconies were renovated and a new boiler was installed in 2017, and the flat roof was renovated and the elevator was replaced in 2013. The apartment has 2.5 rooms. The 68.16 m<sup>2</sup> of living space comprises a bright living room with ample space for a dining area, a large bedroom, and an additional room that can be flexibly used as an office, guest room, or children's room. There is also a kitchen and a bathroom with a washing machine connection. The apartment also includes a lovely terrace, a cellar storage unit, and an outdoor parking space. The surrounding area is very well-maintained and offers numerous green spaces with plenty of opportunities for leisure activities and relaxation. Despite its quiet residential location, the property offers excellent transport links, ensuring quick access to shops, schools, and public transport. This property presents an attractive option for investors seeking a well-maintained, tenanted apartment. The recent renovations to the building guarantee long-term value retention, further enhancing its appeal. We encourage you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this apartment firsthand and obtain further information. Please understand that, to protect the current tenant's privacy, we are only publishing a limited number of interior photos here.



**Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## All about the location

Die hier angebotene Wohnung liegt in einem grünen und gepflegten Wohnviertel von Oberschleißheim. Die Straßen sind von Bäumen gesäumt und es gibt viele Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zum Schlosspark Oberschleißheim oder zur Regattastrecke bietet zusätzlichen Erholungswert.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Apotheken und Arztpraxen sind gut erreichbar. Mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze machen die Lage besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: der Bahnhof Oberschleißheim ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zum Beispiel mit der S1 regelmäßige Verbindungen nach München, wodurch das Stadtzentrum in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch mit dem Auto ist man über die A92 schnell in München oder auf dem Weg in andere Richtungen.

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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