

Oberschleißheim

## Opportunité pour investisseurs : appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée à Oberschleißheim

**CODE DU BIEN: 25118033**



**PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25118033	Prix d'achat	345.000 EUR
Surface habitable	ca. 68,16 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1972	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2028	Consommation finale d'énergie	142.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## La propriété



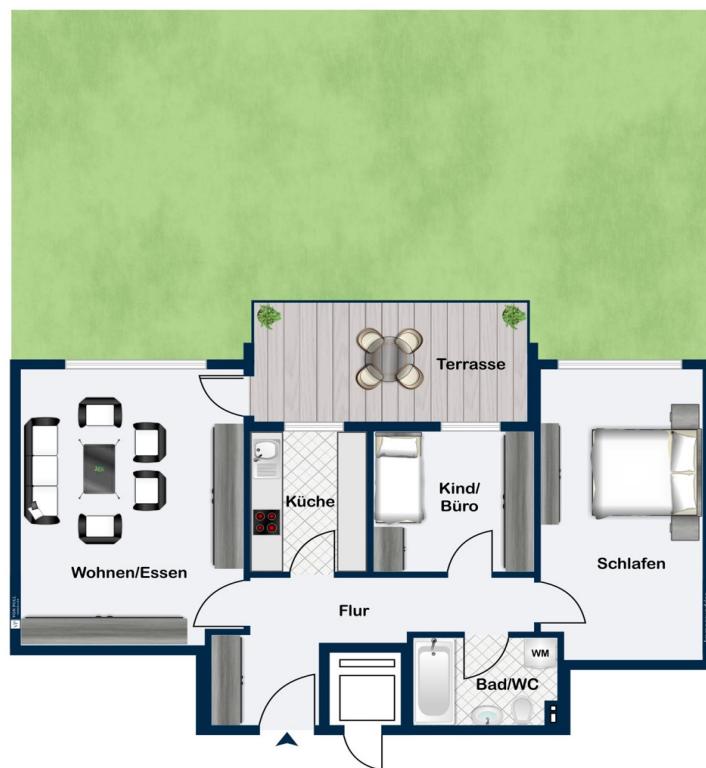
CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Une première impression

À vendre : un appartement en rez-de-chaussée, en excellent état, d'une surface habitable d'environ 68,16 m<sup>2</sup>. Actuellement loué avec succès, il représente un investissement particulièrement intéressant. L'immeuble a bénéficié d'une importante modernisation ces dernières années, ne nécessitant donc aucun travaux majeurs. La façade a été rénovée et isolée en 2023, le système de verrouillage remplacé en 2022, les balcons rénovés et une nouvelle chaudière installée en 2017, et le toit-terrasse rénové et l'ascenseur remplacé en 2013. L'appartement comprend 2,5 pièces. Ses 68,16 m<sup>2</sup> habitables se composent d'un séjour lumineux avec un espace suffisant pour un coin repas, d'une grande chambre et d'une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de chambre d'enfant. On y trouve également une cuisine et une salle de bains avec raccordement pour lave-linge. L'appartement bénéficie en outre d'une agréable terrasse, d'une cave et d'une place de parking extérieure. Le quartier, très bien entretenu, offre de nombreux espaces verts propices aux loisirs et à la détente. Malgré son emplacement résidentiel calme, cet appartement bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, permettant un accès rapide aux commerces, aux écoles et aux transports publics. Il représente une option intéressante pour les investisseurs recherchant un appartement loué et bien entretenu. Les récentes rénovations de l'immeuble garantissent la préservation de sa valeur à long terme, renforçant ainsi son attrait. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cet appartement et obtenir de plus amples informations. Veuillez noter que, afin de préserver la confidentialité du locataire actuel, nous ne publions ici qu'un nombre limité de photos de l'intérieur.

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25118033 - 85764 Oberschleißheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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