

**Unterschleißheim**

# **Stilvoll modernisiertes Reihenendhaus mit großzügigem Raumangebot und zeitgemäßer Ausstattung**

**Codice oggetto: 26118001**



**PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,08 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 217 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26118001
Superficie netta	ca. 145,08 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	935.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>94.20 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1979</b>

Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



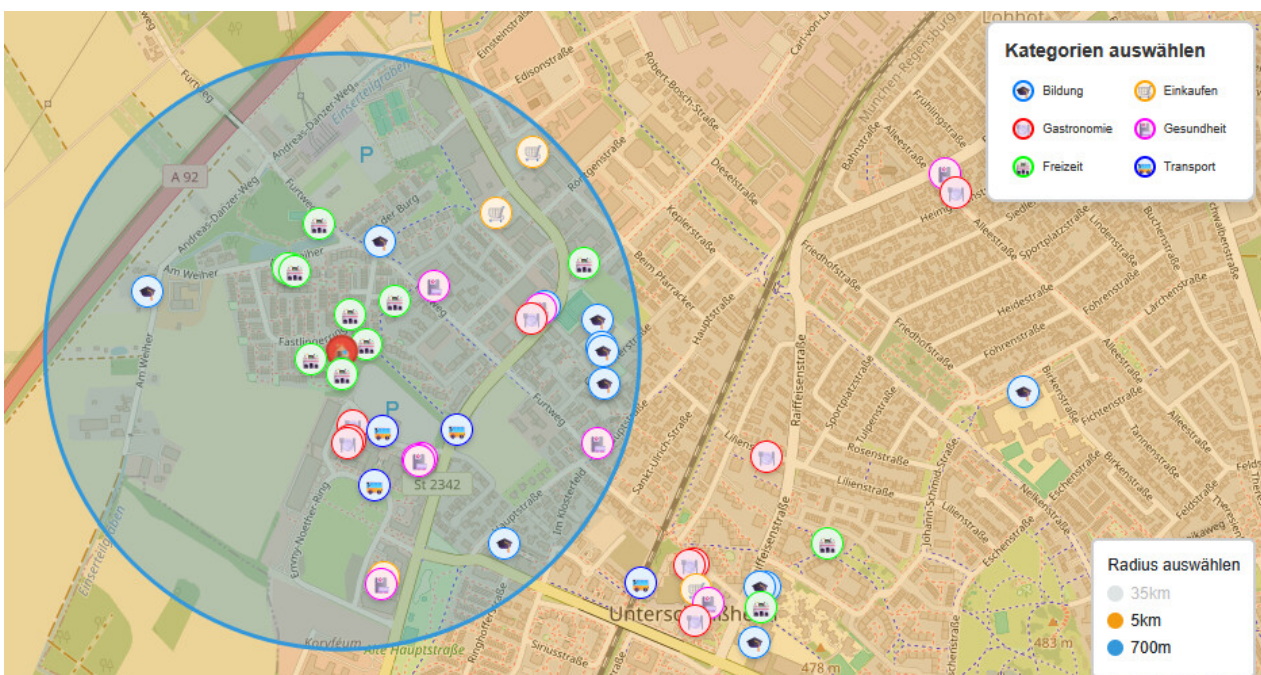
Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim

## Planimetrie

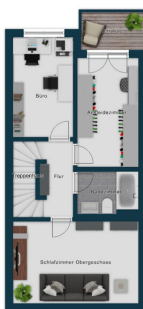




Immagine non visibile



Immagine non visibile

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Reihenendhaus aus dem Baujahr 1979 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2022 in einem neuwertigen Zustand und vereint zeitgemäße Ausstattung mit hohem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und insgesamt 5,5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, 2 Bäder und einem Gäste-WC, bietet die Immobilie ein flexibles Raumangebot für unterschiedlichste Lebenssituationen. Das Grundstück umfasst ca. 217,06 m<sup>2</sup> und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist seit dem 01.12.2022 an eine solide und sehr ordentliche kleine Familie vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 2.390 € monatlich + 100 € für die Garage und unterstreicht die Attraktivität dieses Objekts auch aus Kapitalanlegersicht.

Die Mieter haben einen möglichen Auszug zum 30.09.2026 bereits mündlich in Aussicht gestellt, sodass die Immobilie voraussichtlich ab Oktober 2026 für Eigennutzer zur Verfügung steht und somit sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer eine äußerst interessante Perspektive bietet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattungsqualität deutlich. In allen Wohnbereichen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – sorgt ein moderner Vinylboden in heller Holzoptik (hellgrau) für ein freundliches und harmonisches Wohnambiente. Die im Zuge der Modernisierung 2022 erneuerten Innentüren fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein und betonen den gepflegten Charakter der Immobilie.

Das Haus verfügt über zwei stilvoll modernisierte Bäder und ein Gäste-WC im Erdgeschoss: Im Obergeschoss wurde 2022 ein elegantes Wannenbad realisiert, während das Dachgeschoss mit einem zeitgemäßen Duschbad – ebenfalls aus dem Jahr 2022 – überzeugt. Hochwertige Velux-Dachfenster aus demselben Jahr sorgen in den oberen Etagen für optimale Lichtverhältnisse. Ergänzt wird dies durch dreifach verglaste Kunststoff-Thermofenster, die hervorragenden Wärmeschutz bieten.

Ein besonderer Fokus lag auf der Energieeffizienz: Im Jahr 2024 wurde eine neue, gas-hybridfähige Heizungsanlage installiert. In Kombination mit den ebenfalls 2022 erneuerten Heizkörpern, teilweise gedämmten Außenfassade sowie den isolierten Dachschrägen entsteht ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig reduziertem Energieverbrauch.

Die Ausstattung wird durch elektrisch bedienbare Rollläden im Erdgeschoss und

**Dachgeschoss sowie manuelle Rollläden im Obergeschoss ergänzt, die individuellen Licht- und Sichtschutz ermöglichen. Eine neue Markisenbespannung aus dem Jahr 2022 modernisiert den Wohnkomfort im Außenbereich.**

**Auch die Außenanlagen wurden bereits umfassend aufgewertet. Der liebevoll gestaltete Steinvorgarten schafft einen einladenden ersten Eindruck. Im rückwärtigen Garten bietet ein praktisches Gartenhaus zusätzliche Nutzfläche. Der direkte Zugang von der Garage durch den Garten erhöht den Alltagskomfort erheblich.**

**Die Immobilie ist zudem bestens für moderne Anforderungen gerüstet: Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen, und das elektrische Garagentor verfügt über die Vorbereitung für den Anschluss einer Wallbox.**

**Dieses Reihenendhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus großzügigem Grundriss, hochwertiger Modernisierung und zukunftsorientierter Technik. Es stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine äußerst attraktive Gelegenheit dar.**

**Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## **Dettagli dei servizi**

- **Velux Dachfenster von 2022**
- **Kunststofffenster Thermofenster 3-Fachvergläßt**
- **Neue Heizkörper von 2022**
- **Neue Markissen bespannung 2022**
- **EG & DG elektrische Rollläden, OG handbetriebene Rollläden**
- **Innentüren neu 2022**
- **Aussenwand teilweise und Dachschrägen komplett Isoliert**
- **1 Wannenbad im Obergeschoss Neu 2022**
- **1 Duschbad im Dachgeschoss Neu 2022**
- **Bodenbelag EG, OG, DG durchgängig Vinyl Holzoptik hellgrau**
- **Glasfaseranschluss**
- **Garagentor elektrisch mit Anschluss für Wallbox**
- **Zugang Garage direkt durch den Garten möglich**
- **Neue Heizungsanlage von 2024, Gas Hybridfähig**
- **Gartenhaus**
- **Steinvorgarten, Saniert 2022**

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## **Tutto sulla posizione**

Unterschleißheim besticht als charmante, mittelgroße Stadt im nördlichen Münchner Umland durch ihre ausgewogene demografische Struktur und das moderate Bevölkerungswachstum. Die Nähe zur Landeshauptstadt München eröffnet Familien nicht nur vielfältige berufliche Perspektiven, sondern auch Zugang zu einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und städtische Lebensqualität auf harmonische Weise, was Unterschleißheim zu einem begehrten Wohnort für Familien macht, die Wert auf Sicherheit und eine nachhaltige Lebensumgebung legen.

Die familienfreundliche Atmosphäre spiegelt sich besonders in der Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wider, die direkt vor der Haustür liegen. Zahlreiche gepflegte Parks und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die vielfältige Aktivitäten für Groß und Klein ermöglichen. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch kulturelle Einrichtungen wie das Marionettentheater Bille, das spannende Erlebnisse für Kinder und Erwachsene gleichermaßen bereithält. Besonders hervorzuheben ist zudem ein attraktiver Badensee, der nur ca. 1,1 km vom Haus entfernt liegt und in den warmen Monaten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitspaß bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem Bahnhof Unterschleißheim, der in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend – so sind auch Ausflüge in die Münchner Innenstadt oder andere Ziele bequem möglich.

Für Familien mit Kindern ist die Umgebung besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Betreuungs- und Bildungsangeboten. Die Montessori-Schule Clara Grunwald sowie die Grundschule an der Ganghoferstraße gewährleisten eine hochwertige schulische Ausbildung in unmittelbarer Nähe. Auch die medizinische Versorgung ist mit mehreren Facharztpraxen, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung bestens gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Penny und Rewe, sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

**Diese Kombination aus naturnaher Erholung, umfassender Infrastruktur und einem sicheren, lebendigen Umfeld macht Unterschleißheim zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich abwechslungsreiche Kindheit ermöglichen möchten. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Gemeinschaft und Lebensqualität harmonisch zusammenfließen.**

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26118001 - 85716 Unterschleißheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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