Unterschleißheim

LOHHOF – Top modernisiertes Zweifamilienhaus mit frei werdender OG-Wohnung (bezugsfrei ab Mai 2026)

Número da propriedade: 25118047

PREÇO DE COMPRA: 1.475.000 EUR • **ÁREA:** ca. 243,83 m^2 • **QUARTOS:** 8.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 774 m^2

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25118047
Área	ca. 243,83 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8.5
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.475.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	14.08.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	138.30 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

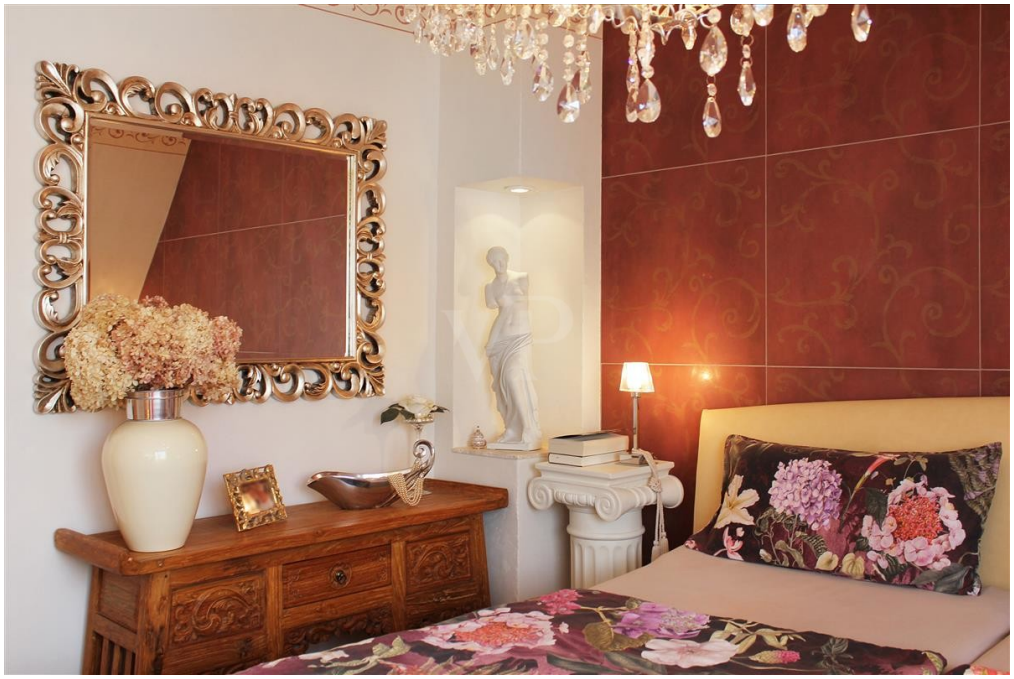
O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

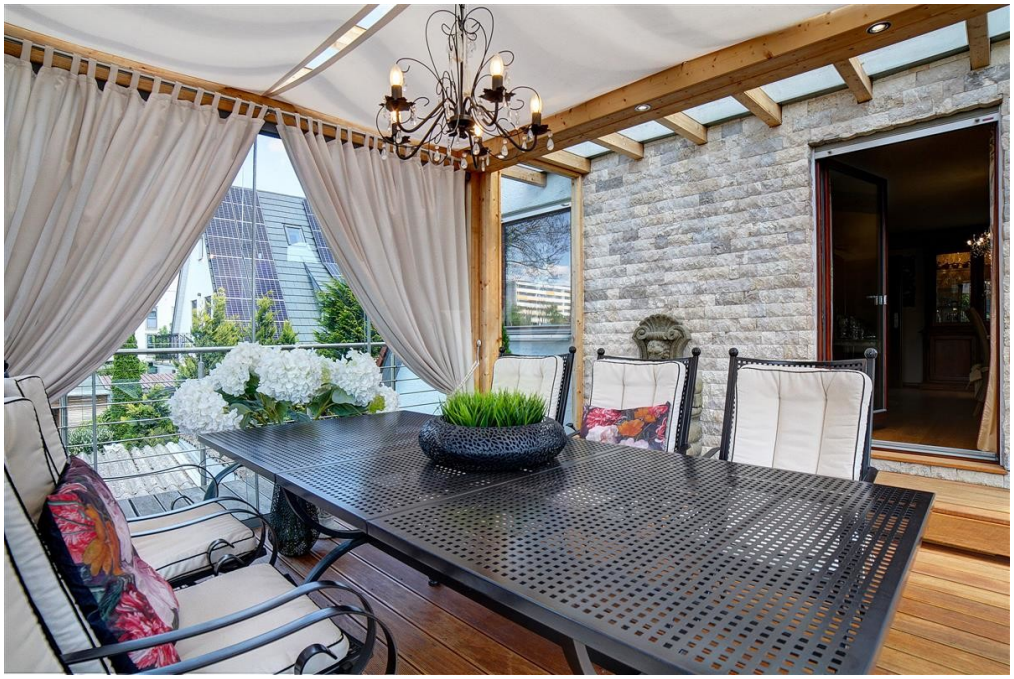


Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

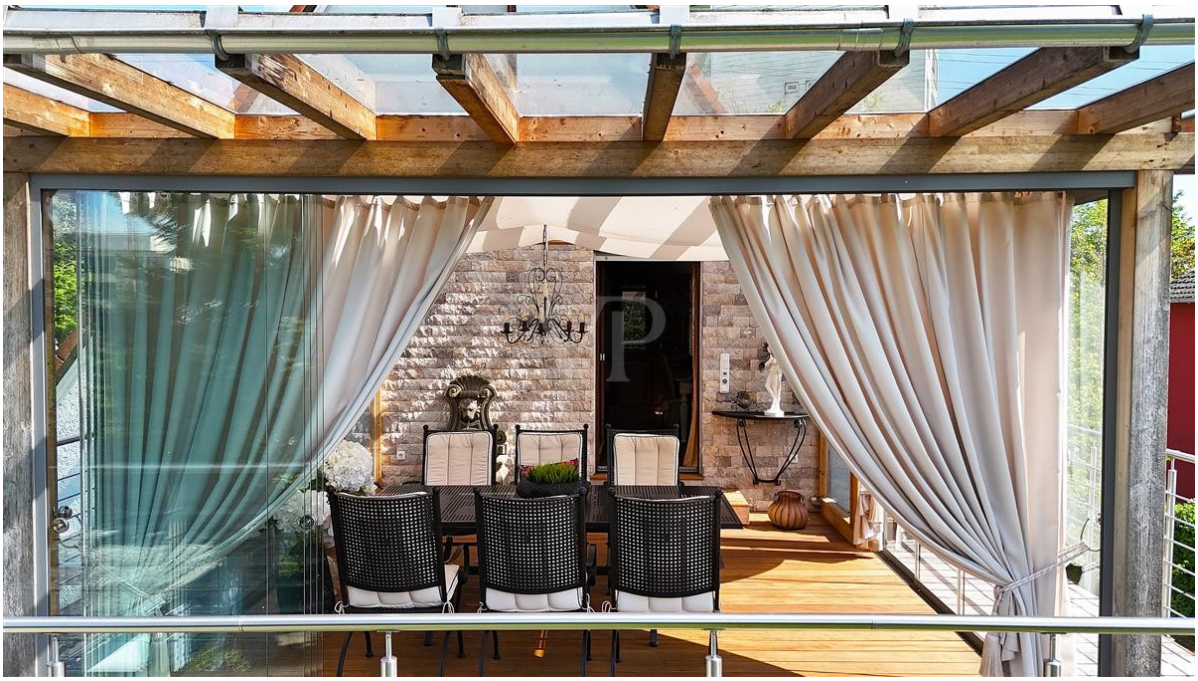
Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel



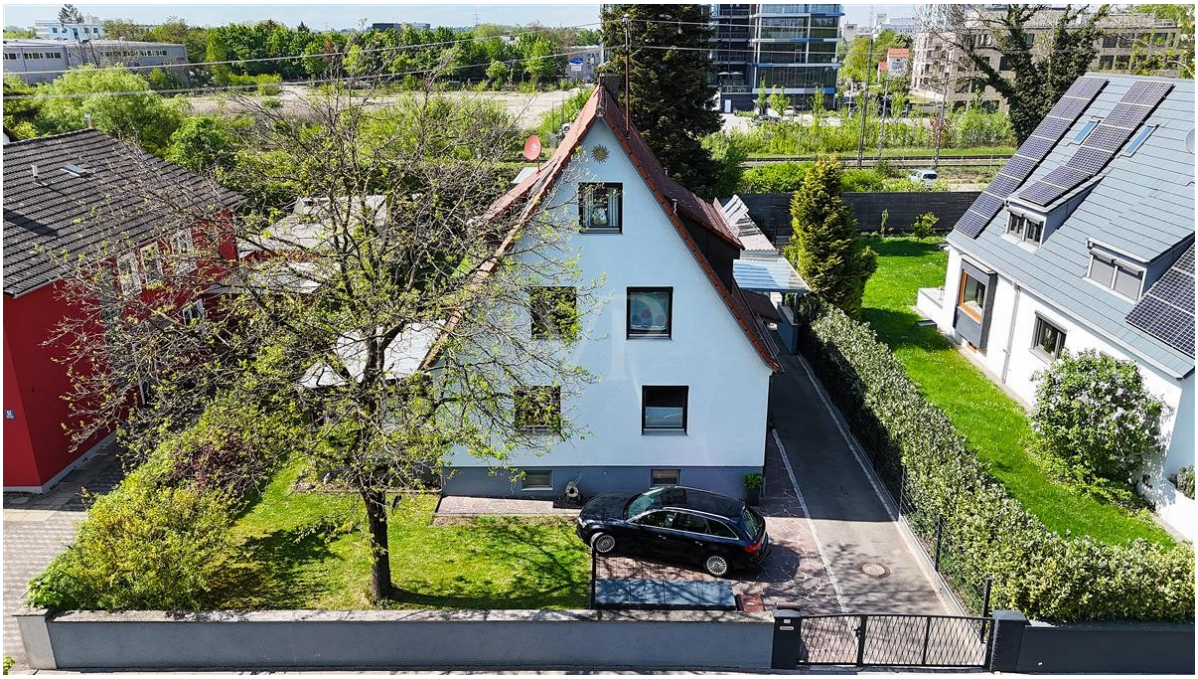
Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel



Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel



Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

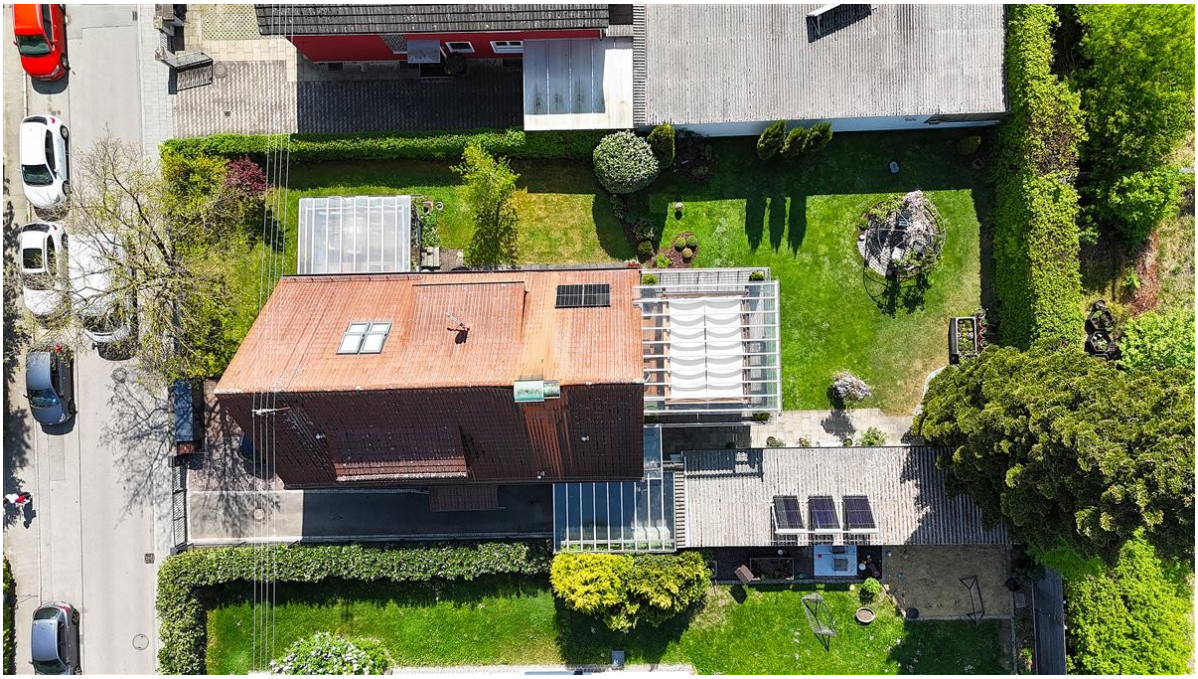
O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

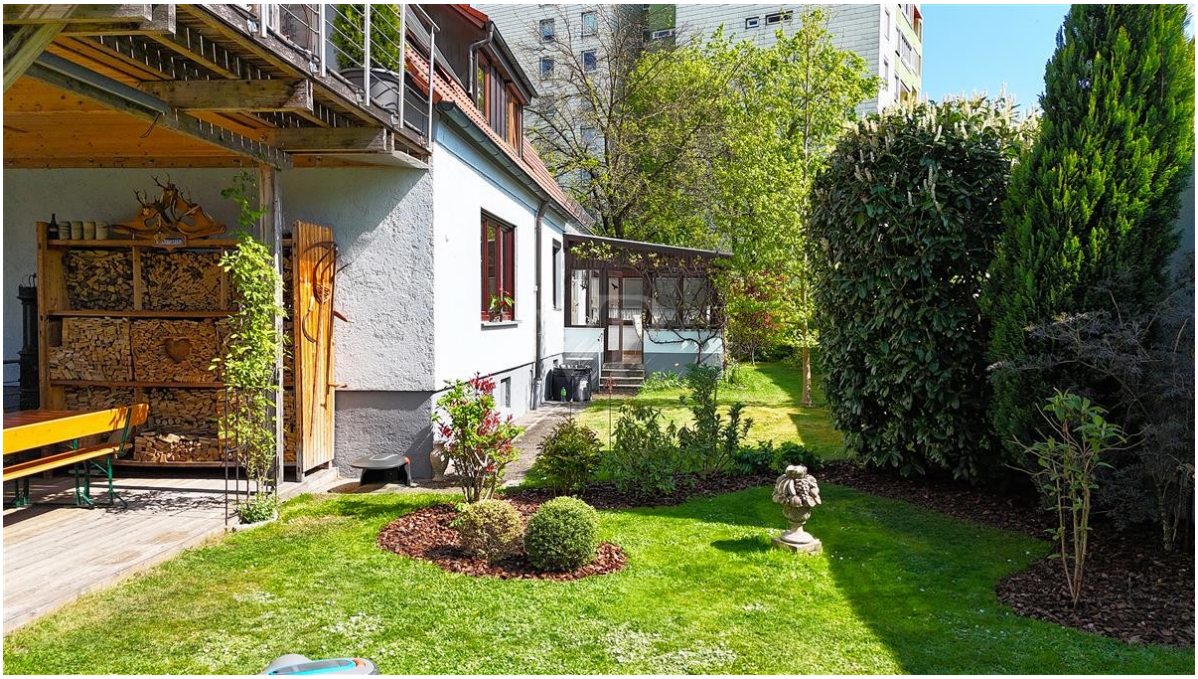


Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel

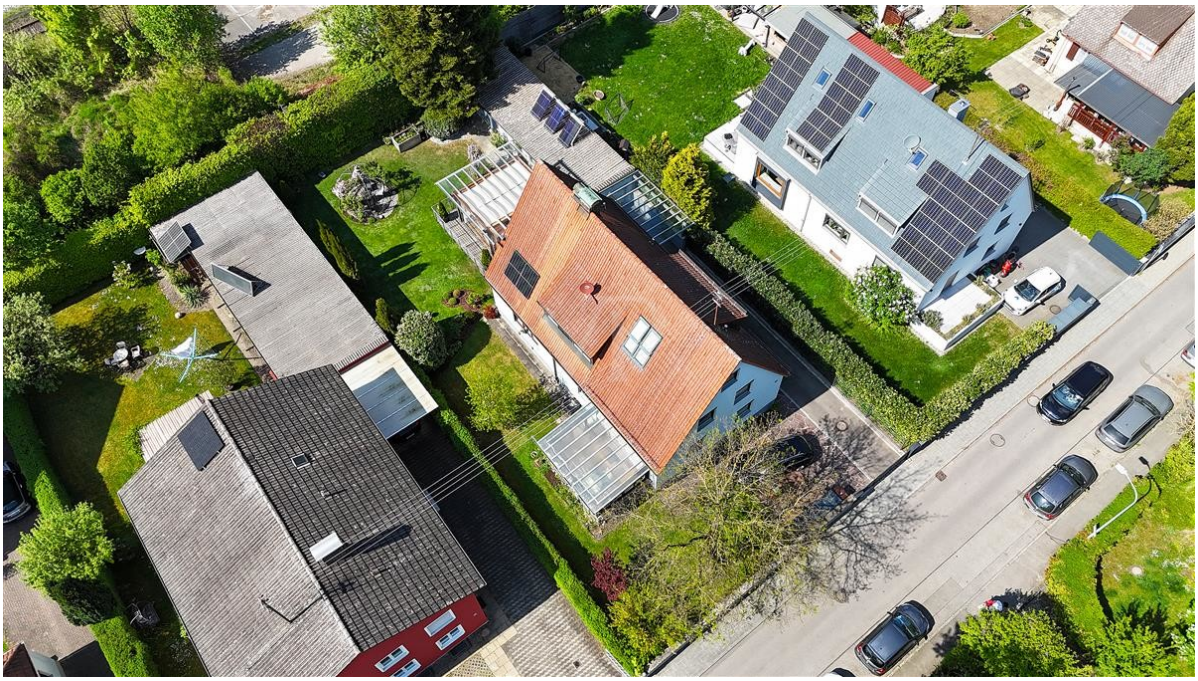
Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

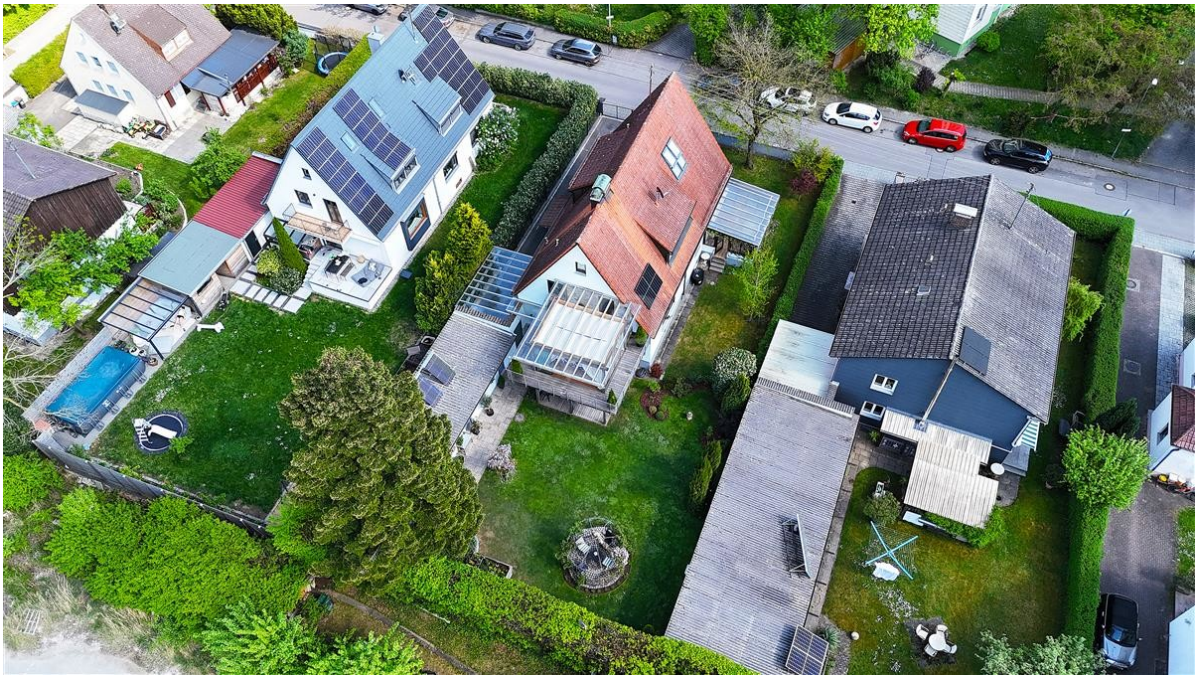
O imóvel



Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

O imóvel





Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1957 erbaut und in der Folgezeit umfangreich modernisiert wurde. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 243,83 m² und ein Grundstück von ca. 774 m² aus, das ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Obergeschoss wurde kontinuierlich modernisiert, wobei das Badezimmer 2013 umfassend renoviert und ein Wintergarten 2015 angebaut wurde. Zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen umfassten die Erneuerung der Rollläden im Jahr 2013 sowie die Installation einer neuen Haustür im Jahr 2022. Die Elektroverteilung wurde bereits 2010 überarbeitet, um moderne Standards zu gewährleisten. Diese obere Wohneinheit wird ab dem 01.05.2026 bezugsfrei.

Im Erdgeschoss ist die renovierungsbedürftige, zweite Einheit des Hauses, die derzeit an drei Studenten vermietet ist. Jeder der Studenten hat einen separaten Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von jeweils 500 Euro. Diese Mietverträge sind auf fünf Jahre befristet, was eine stabile Einnahmequelle darstellt.

Beheizt wird das ganze Haus über eine Zentralheizung, im Obergeschoss ergänzt durch eine Fußbodenheizung, die 2004 im Rahmen einer größeren Modernisierung installiert wurde. In Verbindung mit einer Solarthermie-Anlage, die inklusive eines 500-Liter-Pufferspeichers eingerichtet wurde, bietet sie eine effiziente Wärmeerzeugung. Diese energetischen Maßnahmen tragen erheblich zu einem modernen Wohnkomfort und geringeren Nebenkosten bei.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem soliden Standard mit einer normalen Ausstattungsqualität.
Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand, bereit für neue Besitzer, die das Potential dieses Hauses zu schätzen wissen. Die strategische Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten eröffnet vielfältige Möglichkeiten: von der Nutzung als Mehrgenerationenhaus bis hin zur teilweisen oder kompletten Vermietung.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, in ein großzügiges Zuhause zu investieren, das über die Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und modernisiert wurde.
Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich persönlich einen Eindruck dieser

vielseitigen Immobilie zu verschaffen.

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Detalhes do equipamento

* Garage
* zwei Stellplätze
* Geräteschuppen
* Garten teilweise mit Bewässerungsanlage
* Grundwasserpumpe
* zwei vollwertige Einbauküchen
* Solarthermieanlage mit Speicher
* Balkonkraftwerk Obergeschoss

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Tudo sobre a localização

Die Alexander-Pachmann-Straße befindet sich im Stadtteil Lohhof der Stadt Unterschleißheim, nördlich von München im oberbayerischen Landkreis München. Die Straße liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet mit überwiegend moderner Bebauung und guter Durchgrünung, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

Die allgemeine Infrastruktur rund um die Alexander-Pachmann-Straße ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Banken und Poststellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Stadt Unterschleißheim und die gute Anbindung nach München sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Nur wenige Geh- oder Fahrminuten entfernt befinden sich mehrere Supermärkte (z.?B. Edeka, Rewe, Lidl, Aldi), Drogerien wie dm oder Rossmann sowie kleinere Fachgeschäfte und Bäckereien. Das Einkaufszentrum „Rathausplatz“ in Unterschleißheim bietet zusätzliche Möglichkeiten für den Einkauf von Mode, Technik und Haushaltswaren.

In der näheren Umgebung der Alexander-Pachmann-Straße befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium, FOS und BOS). Die städtische Musikschule und die Volkshochschule runden das Bildungsangebot ab. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt München bietet Zugang zu zahlreichen Hochschulen und Universitäten.

Die Alexander-Pachmann-Straße ist verkehrsgünstig gelegen. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl die Münchener Innenstadt als auch der Flughafen München schnell angebunden sind. Auch die Bundesstraße B13 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil Lohhof ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Lohhof (S1) ist fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Die Linie S1 bringt Fahrgäste in ca. 25 Minuten direkt ins Zentrum von München (Hauptbahnhof) sowie in Richtung Flughafen. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die das Quartier mit umliegenden Stadtteilen und wichtigen Einrichtungen verbinden.

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
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 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.

Número da propriedade: 25118047 - 85716 Unterschleißheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com