

Wohnen im kleinen Haus: RUHIGE 3 Zi. Whg. mit großem Südost Balkon / Nh. S1

Buchenstr., 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	Jan.2027
Wohnfläche:	74 m²
Nutzfläche:	80 m²
Ausstattung:	NORMAL
Zimmer:	3
Etage:	1. Stock
Gäste-WC:	—
Garage/Stellplatz:	—
Wohngeld:	350,- €
Provision:	1,78% vom Kaufpreis
Kaufpreis:	349000,- €

Immobilientyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1900
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Gas-Heizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 174 kWh/m²a
Energieträger:	Erdgas schwer
Einbauküche:	✓
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	—
Keller:	✓
Lift:	—



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Die Wohnung befindet sich in gewachsener Wohnlage von Unterschleißheim und verbindet die Nähe zu München mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich im Stadtgebiet. Über die S-Bahn-Linie S1 bestehen direkte Verbindungen in Richtung München, Freising und zum Flughafen. Auch die Autobahnen A92, A99 und A9 sind gut erreichbar. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld ergänzen die familienfreundliche Lage und machen Unterschleißheim besonders für Paare und kleine Familien attraktiv.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zi. Whg. mit ca. 74m² Wohnfläche befindet sich im 1.OG eines kleinen Wohnhauses mit lediglich 4 Wohneinheiten in Unterschleißheim. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde 1989 grundsaniert. Der gut geschnittene Grundriss eignet sich besonders für Paare oder eine kleine Familie mit einem Kind. Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 19,8m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Südostbalkon. Der Balkon verfügt über eine Fläche von ca. 10,88m² und ist mit 50% bereits in der angegebenen Wohnfläche von ca. 74m² berücksichtigt. Durch seine Größe bietet er viel Platz für einen Essbereich, Pflanzen oder eine gemütliche Sitzecke. Neben dem Wohnbereich stehen ein ca. 14,4m² großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 12,8m² zur Verfügung, das sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die separate Küche ist mit einer weißen WEKO-Einbauküche aus dem Jahr 2016 ausgestattet. Sie verfügt über Cerankochfeld, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie einen großzügigen Side-by-Side-Kühlschrank. Die Einbauküche inklusive Kühlschrank ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das beige geflieste Tageslichtbad verfügt über WC, Waschbecken, Badewanne und Platz für die eigene Waschmaschine. Die Wohnung ist überwiegend mit Laminat, weißen Holztüren und doppelt verglasten Holzfenstern aus dem Jahr 1989 ohne Rollläden ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung aus dem Jahr 2010. Aktuell steht ein DSL-Anschluss zur Verfügung. Der Glasfaserausbau erfolgt derzeit in der Straße, sodass ein Glasfaseranschluss künftig verfügbar sein soll. Eine Sprechanlage ist in der Wohnung vorhanden.

Ausstattung:

• ca. 74m² Wohnfläche mit 3 Zi. im 1.OG • kleines Haus mit nur 4 Wohneinheiten • Baujahr ca. 1900, Grundsanierung • großer Südostbalkon, ca. 10,88m² • weiße EBK, Bj. 2016, inklusive Geräten • Side-by-Side-Kühlschrank • Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken • Platz für eigene Waschmaschine im Bad • Laminatboden • weiße Holztüren • doppelt verglaste Holzfenster aus 1989 • Gasheizung, Baujahr 2010 • Kaufpreis: 349.000 € • Hausgeld: ca. 350 € monatlich • bezugsfrei ab Januar 2027

Sonstiges:

Hinweis zur WEG: Die Eigentümergeinschaft wird selbst verwaltet. Eine Instandhaltungsrücklage besteht derzeit nicht. Nach Angaben der Eigentümergeinschaft wurde beschlossen, anfallende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen jeweils unmittelbar entsprechend den Miteigentums- bzw. Wohnflächenanteilen zu finanzieren.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>



















