

## Exklusives Reihennittelhaus in Oberschleißheim/S1 - kurzfristig FREI

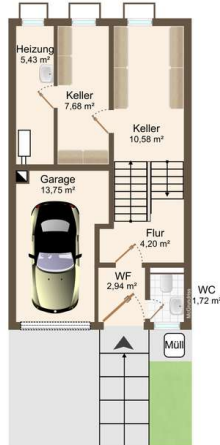
Bonselsweg, 85764 Oberschleißheim

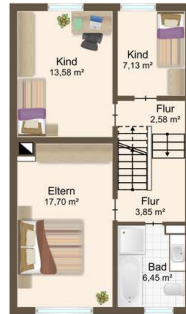


<b>Frei ab:</b>	nach Absprache
<b>Wohnfläche:</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	luxus
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Etagen:</b>	3 Etagen
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>Badezimmer:</b>	1
<b>Garage/Stellplatz:</b>	Garage: 25000,- €
<b>Provision:</b>	2,26 % vom Kaufpreis
<b>Kaufpreis:</b>	899000,- €

<b>Immobilientyp:</b>	Reihennittelhaus
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Saniert
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger:</b>	Gas
<b>Endenergieverbrauch:</b>	44.53 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Gäste-WC:</b>	✓
<b>Keller:</b>	✓
<b>Einliegerwhg.:</b>	—
<b>Grundstücksfläche:</b>	159 m <sup>2</sup>







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:

Oberschleißheim bietet hohe Lebensqualität mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie dem nahegelegenen Regattasee. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort. Die S-Bahn ist fußläufig erreichbar, Busse nach Dachau und Garching in 2 Minuten. Die Münchner Innenstadt oder der Flughafen sind in 20 Minuten erreichbar, und die Autobahnen A9, A99 und A92 sind schnell erreichbar. Das Haus liegt in einer ruhigen Umgebung, abseits des Straßenverkehrs.

### Objektbeschreibung:

Dieses moderne Reihenhaus in Split-Level-Bauweise (Bj. 1983) überzeugt durch hochwertige Ausstattung, ein stilvolles Wohnkonzept auf mehreren Ebenen sowie umfangreiche Modernisierungen (siehe Anlage). Das ausgebaute Dachstudio, Garage, sonnige Terrasse und der gepflegte Garten bieten ein komfortables und stilvolles Zuhause.

### Ausstattung:

Über den einladenden Windfang betreten Sie das Reihenhaus. Im Eingangsbereich befindet sich ein weiß gefliestes Gäste-WC mit Fenster. Von hier aus gelangen Sie über die Treppe sowohl in die Wohnebene als auch in den Keller. Der Keller umfasst den Heizungs- und Waschraum sowie weitere Kellerräume, die sich ideal als Werkstatt, Abstell- oder Technikräume eignen. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit hochwertigem Echtholz-Parkett, großer Fensterfront und freiem Schornstein für einen Kamin. Die Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht den direkten Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus (im Kaufpreis enthalten). Der Garten ist zudem über einen äußeren Zugangsweg erreichbar. Über eine weitere Treppe erreichen Sie den separaten Essbereich sowie die Küche. Die moderne weiße Hochglanz-Einbauküche (Bj. 2009) ist hochwertig ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dampfgarer, Backofen mit integrierter Mikrowelle, Durchreiche und elektrischer Fußbodenheizung. Im Obergeschoss befinden sich drei helle, vielseitig nutzbare Schlafzimmer sowie ein exklusives, beige gefliestes Badezimmer (2009 renoviert) mit großem Einzelwaschbecken, WC, Fenster, elektrischer Fußbodenheizung und einer bodengleichen Regendusche mit Glaswand. Das ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlichen, flexibel nutzbaren Wohnraum, z.B. als Arbeitszimmer, mit Parkettboden, Einbauschränken und integrierten Lichtspots. Zudem besteht die Möglichkeit, den Dachspeicher zu einem vollwertigen Geschoss mit zwei weiteren Zimmern auszubauen. Das Haus erfüllt dank dreifach verglasten Fenstern (erneuert 2009/2012), Außenisolierung und neuwertiger solarunterstützter Heizungsanlage die Anforderungen der Energieklasse A. Ergänzt wird die Ausstattung durch mehrere Einbauschränke, weiße Holzinneüren, Rollläden, hochwertige Fliegengitter an fast allen Fenstern, Glasfaseranschluss sowie eine moderne Eingangstür mit zusätzlichem Fingerprint. Eine Einzelgarage mit Fernbedienung und Vorbereitung für einen Wallbox-Anschluss rundet das Angebot ab.

### Sonstiges:

Ideal zum Selbstbezug, da KURZFRISTIG BEZIEHBAR Kaufpreis Haus: 899.000€ Kaufpreis Garage: 25.000€ GESAMTKAUFPREIS 924.000€



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)









