

## TOP RENOVIERTE 2-Zi. DG Whg. in Bestlage Unterschleißheim – Nähe S1 - kurzfristig **BEZIEHBAR**

Valerystr., 85716 Unterschleißheim



<b>Frei ab:</b>	ab sofort
<b>Wohnfläche:</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Etage:</b>	2. Stock
<b>Gäste-WC:</b>	—
<b>Garage/Stellplatz:</b>	Außenstellplatz: 15000,- €
<b>Wohngeld:</b>	390,- €
<b>Provision:</b>	1,79 % vom Kaufpreis
<b>Kaufpreis:</b>	299000,- €

<b>Immobilientyp:</b>	Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Vollständig Renoviert
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis, 158 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieträger:</b>	Nahwärme
<b>Einbauküche:</b>	✓
<b>Balkon/Terrasse:</b>	—
<b>Garten/-anteil:</b>	—
<b>Keller:</b>	✓
<b>Lift:</b>	—





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 einer ruhigen Wohnlage in einer Privatstraße mit naturnahem Umfeld. Die S-Bahn-Haltestelle Unterschleißheim (S1) mit direkter Verbindung zwischen Flughafen und Ostbahnhof ist fußläufig in nur ca. 5 Minuten erreichbar. Damit ist eine schnelle und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie den Flughafen jederzeit gewährleistet. Darüber hinaus befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

**Objektbeschreibung:**

Die 2-Zi. DACHGESCHOSS-Whg. befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 und liegt in der 2. Etage. Sie verfügt über einen durchdachten Grundriss mit zwei hellen Zimmern sowie einem gemütlichen Küchenbereich mit Essdiele, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Zur Wohnung gehört ein Kfz-Aussenstellplatz und ein ca. 4m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

**Ausstattung:**

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßem Wohnambiente. Das Dachgeschoss verleiht der Wohnung einen besonderen Flair, der durch weiße Innentüren, klare Linienführung sowie Dachfenster mit Plissees stilvoll unterstrichen wird. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Echtholz-Parkett ausgestattet und wird durch großzügige Fensterflächen angenehm mit Tageslicht durchflutet. Ein besonderes Highlight bildet die großzügige Wohnküche mit Essdiele als zentraler Lebensmittelpunkt. Die hochwertige Nobilia-Markenküche in elegantem Weiß mit schwarzer Arbeitsplatte ist modern und funktional ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, separatem Kühl- und Gefrierschrank sowie Dunstabzug – ideal für ausgiebiges Kochen und gesellige Abende. Das weiß geflieste Badezimmer überzeugt mit zeitloser Gestaltung und verfügt über eine moderne Dusche mit Glasabtrennung, WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist mit neuwertigen, zweifach verglasten Kunststofffenstern mit Rollos und Fliegengittern ausgestattet. Ein DSL-Anschluss ist vorhanden, ein Glasfaseranschluss möglich. Im Rahmen einer hochwertigen Sanierung im Jahr 2023 wurden unter anderem die komplette Elektroinstallation erneuert und eine moderne LAN-Verkabelung installiert. Zudem ist das Gebäude an die örtliche Geothermie angeschlossen und bietet eine effiziente, nachhaltige Wärmeversorgung. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil und einen Außenstellplatz. Ein Fahrradkeller, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Spielplatz stehen der Hausgemeinschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und ergänzen den hohen Wohnkomfort.

**Sonstiges:**

Ideal als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug, da KURZFRISTIG BEZIEHBAR Kaufpreis Wohnung: 299.000€ Kaufpreis Außenstellplatz: 15.000€ GESAMTKAUFPREIS 314.000€ Das monatliche Wohngeld beträgt insgesamt € 390,- und setzt sich aus € 377,- pro Monat (entspricht € 1.131,- je Quartal an die WEG/ davon € 327,98 Erhaltungsrücklage) sowie ca. € 13,- pro Monat (entspricht € 152,- pro Jahr an die Bruchteilgemeinschaft) zusammen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.24 € 242.292,27



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

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

**ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>**































