

Familienfreundliche 4-Zi. Whg TOP RENOVIERT in Lohhof S1

Margarethenanger, 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	106.31 m ²
Nutzfläche:	120 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	4
Etage:	1. Stock
Gäste-WC:	✓
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage: 20000,- €
Wohngeld:	674,- €
Provision:	2,26% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	579000,- €

Immobilientyp:	Erdgeschosswohnung
Baujahr:	1973
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 174 kWh/m ² a
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 Wohnanlage „Am Margaretenanger“ befindet sich in attraktiver Lage von Unterschleißheim. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete prägen das Umfeld und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kaffees, Restaurants. Die S-Bahn S1 bietet Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen.

Objektbeschreibung:

Diese charmante 4-Zi.-Whg. mit einer Wohnfläche von 106 m² in einem Mehrfamilienhaus (Bj. 1973, mit Lift) überzeugt durch ihre helle und freundliche Gestaltung sowie ihren durchdachten Grundriss. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und verfügt über zwei tolle Balkone mit Blick ins Grüne. Dieses attraktive Angebot wird durch exklusive Annehmlichkeiten der Wohnanlage ergänzt: ein großzügiges, beheiztes Schwimmbad (2023 komplett renoviert) sowie eine stilvolle Sauna mit modernem Sportbereich laden ein, aktiv zu werden oder einfach zu entspannen.

Ausstattung:

Auf einer Wohnfläche von ca. 106 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, ausgestattet mit edlem Parkettboden und direktem Zugang zum sonnigen Südost-Balkon. Hier beginnt ein glücklicher Tag beim Frühstück in der Morgensonne! Das ebenfalls mit hochwertigem Parkett ausgestattete Schlafzimmer verfügt über einen zweiten Balkon - ideal für entspannte Rückzugsmomente. Zwei weitere Zimmer mit modernem grauen Laminatboden bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer). Die 2016 renovierte Küche mit hochwertiger weißer Nolte-Einbauküche inkl. Bartheke verfügt über Cerankochfeld, Spüle, Spülmaschine und Dunstabzug - Funktionalität und Design Hand in Hand! Ein besonderes Highlight ist das 2017 vollständig renovierte Badezimmer: moderne weiße Fliesen, edler schwarzer Granit mit dezentem Glitzereffekt, stilvoller Waschtisch mit Spiegelschrank, eine übergroße Dusche plus Handtuchheizkörper und WC ergeben einen einzigartigen Wohlfühlort (das zusätzliche Gäste-WC mit Waschbecken wurde ebenfalls renoviert). Die Fenster wurden im Jahr 2013 durch zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden ersetzt. Weiße Innentüren, moderne graue Fliesen in Küche und Flur sowie ein praktischer Spiegelschrank im Eingangsbereich unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Die Wohnung verfügt über DSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s sowie eine Gegensprechanlage. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil mit Licht und Strom sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die gepflegte Wohnanlage bietet zusätzlich einen großen Spielplatz im Innenhof, einen Wasch- und Trockenraum mit Münzgeräten sowie mehrere Fahrradabstellmöglichkeiten.

Sonstiges:

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen und ruhige Lage im Grünen. Sie eignet sich für Familien, Paare mit Platzbedarf und als wertstabile Kapitalanlage. Kaufpreis Wohnung € 579.000,- Kaufpreis Tiefgarage € 20.000,- GESAMTKAUFPREIS € 599.000,- inkl. EBK



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



























