



EXPOSÉ

HEGERICH: Moderne 2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung in Unterschleißheim!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 85716 Unterschleißheim
Baujahr: 2013
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 61,20 m²
Warmmiete (ca.): 1.620,- €
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 1.380,-**

> Wohnung

> 61,20 m² Wohnfläche

> Unterschleißheim

> Objektnummer: WV97263

> 2 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	85716 Unterschleißheim
Baujahr	2013
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,20 m ²
Kaltmiete	1.380,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.620,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieverbrauchskennwert	59 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-11-30
Energieausweis gültig bis	29.11.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2013
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Erdwärme
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort

> Wohnung

> Unterschleißheim

> 2 Zimmer

> 61,20 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97263



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Unterschleißheim!

Diese charmante 2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und ein stimmiges Wohnambiente. Auf ca. 61,20 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit modernem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der alle Räume optimal erschließt. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Duschfunktion präsentiert sich hell und freundlich. Das Schlafzimmer überzeugt durch einen klassischen Grundriss, eine angenehme Atmosphäre sowie einen direkten Zugang zur Terrasse.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für eine besonders angenehme Lichtstimmung sorgen und dem Raum eine moderne Offenheit verleihen. Die halb offene Küche ist elegant in den Wohnraum integriert und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen.

Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehm gleichmäßiges Wohnklima, ergänzt durch elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight stellt die umlaufende Terrasse dar, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnraum spürbar ins Freie und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zudem gehört ein Tiefgarageneinzelstellplatz zur Wohnung dazu.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.380 EUR, hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 170 EUR sowie 70 EUR für den Tiefgarageneinzelstellplatz. Die monatliche Gesamtmiete beläuft sich somit auf 1.620 EUR. Eine Mindestmietdauer von 2 Jahren ist gewünscht.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei - nutzen Sie jetzt Ihre Chance auf Ihr neues Zuhause in attraktiver Lage von Unterschleißheim!

Ausstattung:

- Charmante 2-Zimmer-Terrassenwohnung in Unterschleißheim zum Kauf
- Ca. 61,20 m² Wohnfläche mit harmonischer Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit halb offener Küche
- Umlaufende Terrasse mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschfunktion im Top-Zustand
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Wohngefühl
- Eigenes Kellerabteil mit praktischem Stauraum

- Tiefgarageneinzelstellplatz

- Bezugsfrei ab sofort - nutzen Sie jetzt Ihre Chance auf Ihr neues Zuhause!

Lagebeschreibung:

Die Hochparterre-Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Unterschleißheim. Zahlreiche Grünflächen sowie Spazier- und Radwege in der Umgebung bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Der Bahnhof Unterschleißheim ist in ca. 4 Minuten erreichbar (S1) und bietet eine direkte Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in ca. 5 Gehminuten Entfernung und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto profitieren Sie zudem von einer schnellen Erreichbarkeit der A92 und der A99, wodurch sowohl München als auch das Umland zügig angebunden sind.

Besonders attraktiv ist die fußläufige Nähe zum Rolf-Zeitler-Park, der zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ruhigen Stunden im Grünen einlädt. Eine Kindertagesbetreuung liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe, und auch eine Grundschule befindet sich direkt ums Eck.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Ein REWE-Supermarkt liegt in ca. 10 Gehminuten Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Geschäfte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung im näheren Umfeld.

Unterschleißheim zählt zu den gefragten Wohnlagen im nördlichen Münchner Umland und überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung - ideal für jeden!

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:

<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Eckdaten

> Wohnung

> Unterschleißheim

> 2 Zimmer

> 61,20 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97263



Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

Objektbilder:



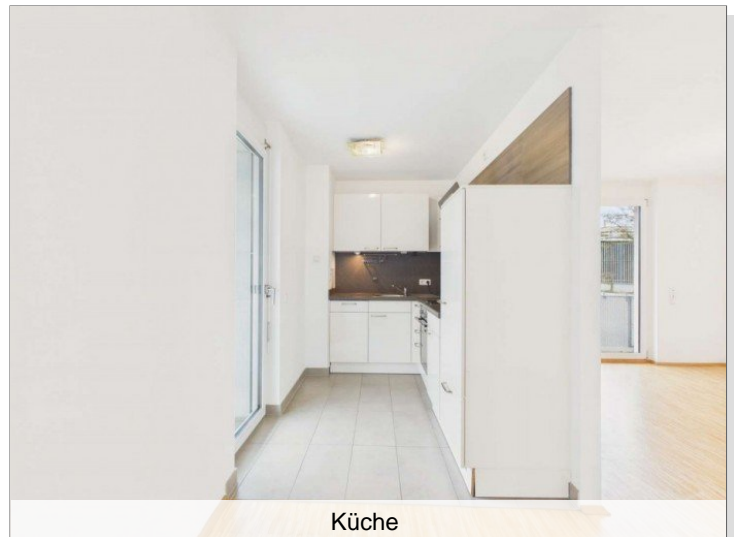
Wohnzimmer



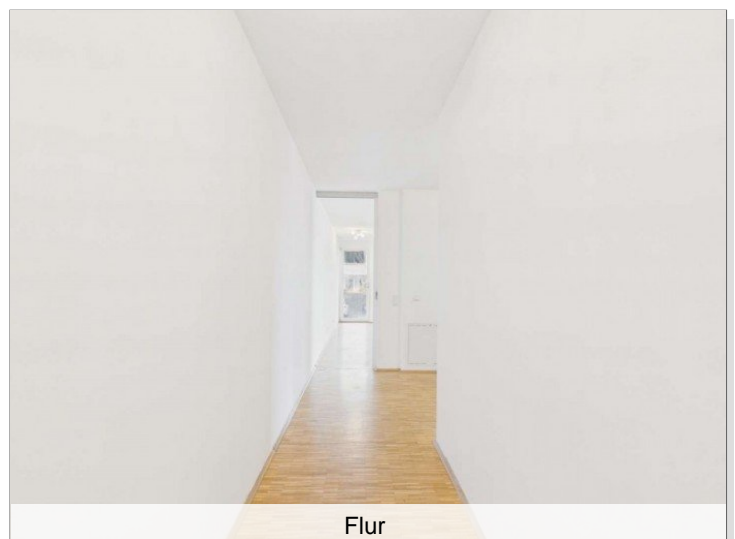
Küche



Wohnzimmer



Küche



Flur

Eckdaten

> Wohnung

> Unterschleißheim

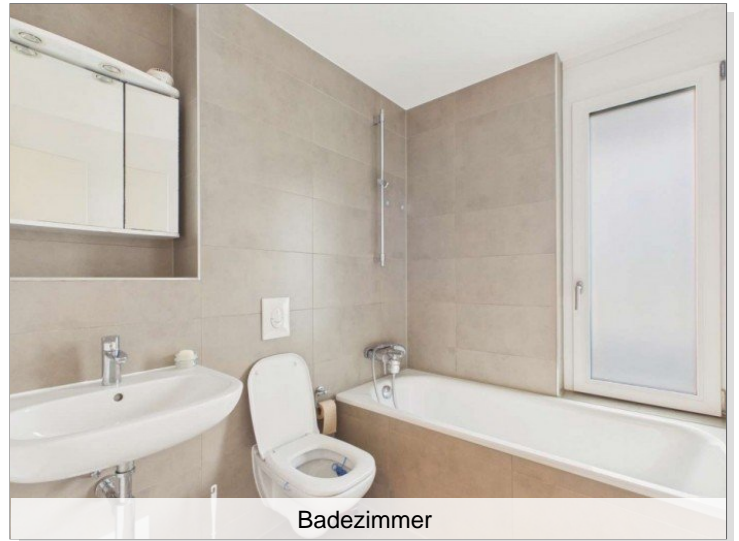
> 2 Zimmer

> 61,20 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97263



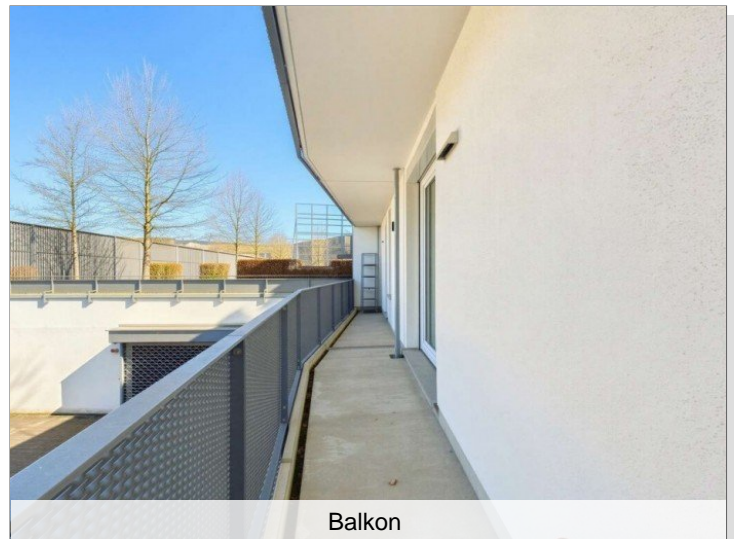
Garderobe



Badezimmer



Schlafzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Treppenhaus

Eckdaten

> Wohnung

> Unterschleißheim

> 2 Zimmer

> 61,20 m² Wohnfläche

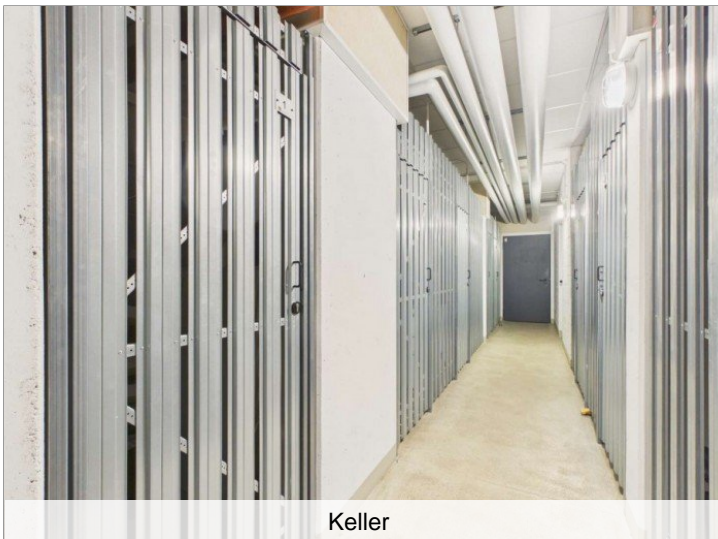
> Objektnummer: WV97263



Garagenstellplatz



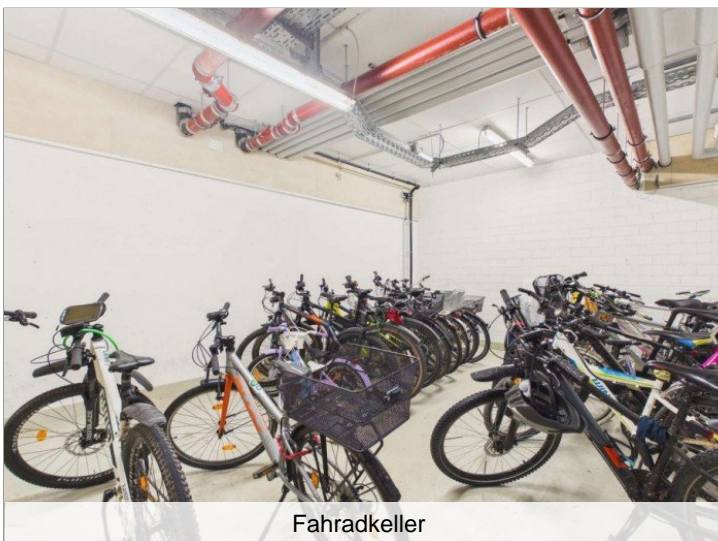
Hauseingang



Keller



Hauseingang



Fahradkeller



Hausansicht

Eckdaten

- > Wohnung
- > Unterschleißheim
- > 2 Zimmer

- > 61,20 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97263



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé-Grundriss

HEGERICH
IMMOBILIEN



