

Unterschleißheim – Unterschleißheim

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Stellplatz im beliebten Lohhof, bezugsfrei nach Absprache

Property ID: 24118033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## At a glance

Property ID	24118033
Living Space	ca. 60,12 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	78.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.08.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Geo Thermal		

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## The property



Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## The property



Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## The property



Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## The property





Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## The property



Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## A first impression

Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über zwei Zimmer: ein gemütliches Schlafzimmer sowie einen geräumigen Wohn- und Essbereich. Hinzu kommen ein gepflegtes Badezimmer und eine neuwertige Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist, darunter ein Backofen, Cerankochfeld mit Dunstabzug sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Besonders einladend ist die überdachte Loggia, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Zur Wohnung gehört außerdem ein sicherer Tiefgaragenstellplatz, der durch eine abschließbare Gitterbox gesichert ist, sowie ein gemauertes Kellerabteil mit ca. 5-6 m<sup>2</sup>, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Vor zwei Jahren wurde das Gebäude um eine Aufstockung erweitert, wobei auch das Dach und der Aufzug erneuert wurden. Der barrierefreie Aufzug ermöglicht Ihnen einen direkten Zugang bis zur Tiefgarage und zum Keller. In einer ruhigen Wohngegend gelegen, ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare, Senioren oder kleine Familien. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und den Komfort, der ein angenehmes Wohnen garantiert. Mit ihrer cleveren Raumaufteilung und der attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Lohhof bietet diese Wohnung ein hervorragendes Wohnangebot für alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## Details of amenities

- \* Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Dunstabzug, Ofen, Ceranfeld, Kühl-und Gefrierkombi)
- \* vollwertiger Tiefgaragenstellplatz, absperrbar (Gitterbox)
- \* überdachte Loggia
- \* gemauertes Kellerabteil ca. 5-6 qm

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Unterschleißheimer Ortsteil Lohhof, etwa 15 Kilometer nördlich von München. Lohhof bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die Lage ist äußerst verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A92 (München-Deggendorf), was eine schnelle Verbindung sowohl nach München als auch zum Flughafen München ermöglicht. Der S-Bahnhof Unterschleißheim (S1) liegt nur 230 Meter entfernt und bietet ebenfalls eine schnelle und direkte Verbindung z.B. zum Münchener Hauptbahnhof und zum Flughafen München. Ganz in der Nähe gibt es Restaurants, Cafés und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schöne Grünflächen und verschiedene Parks bieten Gelegenheit zur Erholung oder für Freizeitaktivitäten.

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 78.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24118033 - 85716 Unterschleißheim – Unterschleißheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)