

Herrlich sonnige Dachgeschoß-Galerie-Wohnung mit schöner Empore und großzügigem Balkon

Scout-ID: 4596883
 Anbieter-Objekt-Nr: USH DG ost
 Hauptstraße 68
 85716 Unterschleißheim-Ort

Anbieter:
 REALPLAN-Hausbau GmbH
 Karolin Knipfer / Michael Knipfer
 Liesl-Karstadt-Straße 8
 81478 München
 Mobil: +49 172 9003056
 Telefon: +49 89 757703
 Fax: +49 89 753145
 http://realplan-hausbau.de

Objektbeschreibung
 Es handelt sich um eine 2 1/2-Zimmer-Galerie-Wohnung im Dachgeschoß eines lediglich zweistöckigen Acht-Familienhauses.
 Dieses Dachgeschoß erschließt über eine gerade Buchenholz-Treppe im Wohnzimmer eine direkt darüberliegende, wunderschöne Galerie in der vollen Breite des Wohnbereichs.
 Der Zugang zum südöstlich orientierten und sehr großzügigen Balkon erfolgt ebenfalls vom Wohnzimmer im Dachgeschoß aus.
 Alle anderen Räume sind über einen kleinen Gang / Flur erschlossen.
 Im Waschraum im Keller ist jeweils ein Platz für die eigene Waschmaschine und den eigenen Trockner reserviert.

Ausstattung
 Granit-Natursteinböden im gesamten Treppenhaus vom Keller bis ins Dachgeschoß.
 Echtholze Keramik-Feinsteinzeug-Fliesen im Terracotta-Design in der Küche, dem Bad und dem Gang / Flur.
 Rotes, zum Terracotta-Design passendes Beton-Pflaster als Balkonbelag.
 Das Balkongeländer aus Metall paßt farblich genau zu den Fenster-Lösungen.
 Echtholz-Parquetböden aus heller Buche im Schlafzimmer, dem Wohnzimmer und der darüberliegenden Galerie.
 Alle Räume sind mit energiesparender Fußboden-Heizung ausgestattet, das Bad zusätzlich mit einem form schönen Handtuch-Heizkörper.
 Sämtliche Fenster verfügen über bequem bedienbare elektrische Rollläden, die Dachflächenfenster über innenliegende Jalousien.
 Die Innentüren, teilweise ausgestattet mit verglasten Lichtausschnitten, sind rein weiß lackiert.
 TV- und Radiempfang erfolgt über eine moderne ASTRA-Satelliten-Antennen-Anlage.

Lage
 Gelegen nur rund 6 Gehminuten südwestlich des alten Ortskerns von Unterschleißheim (Kath.Kirche, Alter Wirt), also westlich der Bahnlinie.
 Die Entfernung zum Bahnhof "Unterschleißheim" der S1 beträgt ebenfalls rund 6 Gehminuten, zum neuen Stadtzentrum (Rathausplatz) rund 8 Gehminuten.
 Fernstraßen, hier die A92, erreicht man in der gleichen Zeit in Richtung München oder den Flughäfen.
 Einkäufe des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

Sonstiges
 Zur Wohnung gehört zwingend ein überbreiter, ebener PKW-Stellplatz in der eingeschossigen, großzügig angelegten Tiefgarage, wobei neben einem PKW problemlos z.B. ein Motorrad auf diesem Stellplatz geparkt werden kann.
 Der Zugang in die Tiefgarage erfolgt direkt über das Treppenhaus oder über das ferngesteuerte Garagentor.
 Die Gartenmitbenutzung bezieht sich auf den der Gemeinschaft aller Bewohner gehörenden rückwärtigen Gartenbereich, im Sommer besteht mit einer Parkbank.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERN E ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HER BEI UNS.
 SIE ERHALTEN ANSCHLEBEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG!

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Wichtiges im Überblick

Zimmer	2,5
Wohnfläche ca.	62,77 m²
Kaltmiete	691,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Weitere Daten

Wohnungsyp	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.	83,45 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Keller	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Garten-/mitbenutzung	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baughr	2004
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/Sanierung	2004
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energiespareweisstyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115,9 kWh/(m²a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T E T -
Hauslere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	80,00 EUR
Heizkosten	62,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	50,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile	2.223,00 EUR
Provision für Mieter	881,79 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kaltmieten für die Wohnung und für die Garage einschließlich 19% MWST.



Galerie über DG



Südsicht Wohnung



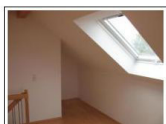
Südsicht Haus



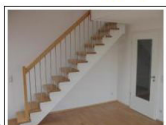
Galerie zu Wohnzimmer



Galerie vom Wohnzimmer



Galerie mit Dachfenster



DG Treppe zu Galerie



DG Wohnzimmer



DG Balkon



DG Schlafzimmer



DG Küche



DG Bad mit Dusche



DG Bad mit Badewanne



Tiefgarage







