

Exposé

Wohnung in Unterhaching

Provisionsfrei: Komplett sanierte familienfreundliche 4-Zi.-Wohnung in Unterhaching



Objekt-Nr. OM-371697

Wohnung

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Lang

82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,58 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	607 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – familienfreundlich, durchdacht & grunderneuert

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 das in massiver Ziegelbauweise erstellt wurde. In den letzten Jahren wurden am Gebäude umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt – darunter die komplette Sanierung des Flachdachs, das Gebäude ist an das umweltfreundliche Geothermie-Netz angeschlossen und ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. So verbindet die Wohnung klassische Bausubstanz mit moderner, nachhaltiger Technik.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Der zentrale Wohnbereich bietet Zugang zum Balkon, der sich perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Alle Räume verfügen über Tageslicht und schaffen durch ihre Helligkeit und den funktionalen Zuschnitt eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und WC ausgestattet; ein zusätzliches Duschbad mit WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Dort befindet sich auch der praktische Anschluss für eine Waschmaschine – eine durchdachte Lösung, die den Wohnalltag erleichtert.

Das Hausgeld beinhaltet bereits Wasser und Heizung nur der private Strom ist extra zu bezahlen (Details hierzu finden Sie im Anhang als PDF)

Ein besonderes Highlight ist der große Innenbereich: Ein sicherer Ort für Kinder zum Spielen direkt vor der Tür, ergänzt durch einen schön angelegten Spielplatz – ideal für Familien. Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket ab.

Diese Wohnung vereint eine ruhige, familienfreundliche Lage mit hoher Wohnqualität und einer soliden, modernisierten Bausubstanz – ein echtes Zuhause einfach einziehen und wohlfühlen.

Ausstattung

Ausstattung – hochwertig & zukunftssicher

Die Wohnung wurde im Zeitraum 2024/2025 umfassend und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert – dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine durchdachte technische Ausstattung gelegt.

Zwei vollständig neue Bäder mit modernen Armaturen und Unterschränken.

Abgehängte Decken mit Einbauspots im Flur und Duschbad

Austausch sämtlicher Türen, Heizkörper, Fensterbretter und Rollobänder

Komplette Erneuerung der Elektrik inkl. neuem Sicherungskasten und Zähler

LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen, zentraler Mediaschrank

Moderne Einbauküche mit Spülmaschine, großem Kühlschrank, separatem Backofen, Ceranfeld mit integrierter Direktabsaugung

Waschmaschinenanschluss im Duschbad

Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen, Bäder mit hochwertigen Fliesen

Großzügiger Kellerraum

Diese umfangreiche Sanierung macht die Wohnung nicht nur optisch zu einem echten Highlight, sondern bietet auch technisch eine zukunftssichere Grundlage für komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Schauen Sie sich einfach den 360 Grad Rundgang an - er spricht für sich selber!

Lage

Lage – Unterhaching: urban verbunden & naturnah

Unterhaching ist eine attraktive Gemeinde im Süden Münchens und zählt mit rund 26.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen im Landkreis. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt sowie die hervorragende Verkehrsanbindung – unter anderem durch die S-Bahn-Linie S3 mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt – machen den Standort besonders interessant für Pendler und Familien gleichermaßen. Die nächste Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn erreichen man in 2 Minuten zur S-Bahn geht man ca. 10 Minuten zu Fuß. Auch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A995 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen, inklusive Flughafen.

Die Nähe zu den bayerischen Alpen eröffnet zusätzlich vielfältige Möglichkeiten für Tagesausflüge, Wanderungen oder Wintersport – in weniger als einer Stunde erreicht man zahlreiche attraktive Berg- und Erholungsregionen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kinderkrippe über Grundschulen bis hin zum Lise-Meitner-Gymnasium mit MINT-Schwerpunkt. Unterhaching bietet darüber hinaus ein lebendiges Kulturleben mit Heimatmuseum, Musikschule und Volkshochschule sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, etwa im modernen Sportpark oder im beliebten Freibad.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Landschaftspark Hachinger Tal, der auf dem Gelände eines ehemaligen Flugfelds entstanden ist. Mit Streuobstwiesen, Auwäldern, Spiel- und Sportflächen sowie einem natürlichen Bachlauf bietet er Erholung pur – ideal zum Spazieren, Joggen, Radfahren oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Auch das historische Ortsbild mit Sehenswürdigkeiten wie der romanischen Kirche St. Korbinian oder der modernen St. Birgitta verleiht Unterhaching einen eigenen Charakter. Die gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität macht Unterhaching zu einem idealen Wohnort für alle Lebensphasen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Bad - Waschb. mit Unterschrank

Exposé - Galerie



Bad - Waschb. mit Unterschrank



Dusche Waschbecken

Exposé - Galerie



Ceranfeld mit Dunstabzug



Küche - Ofen



Küche - Spülmaschine

Exposé - Galerie



Küche - Kühlschrank

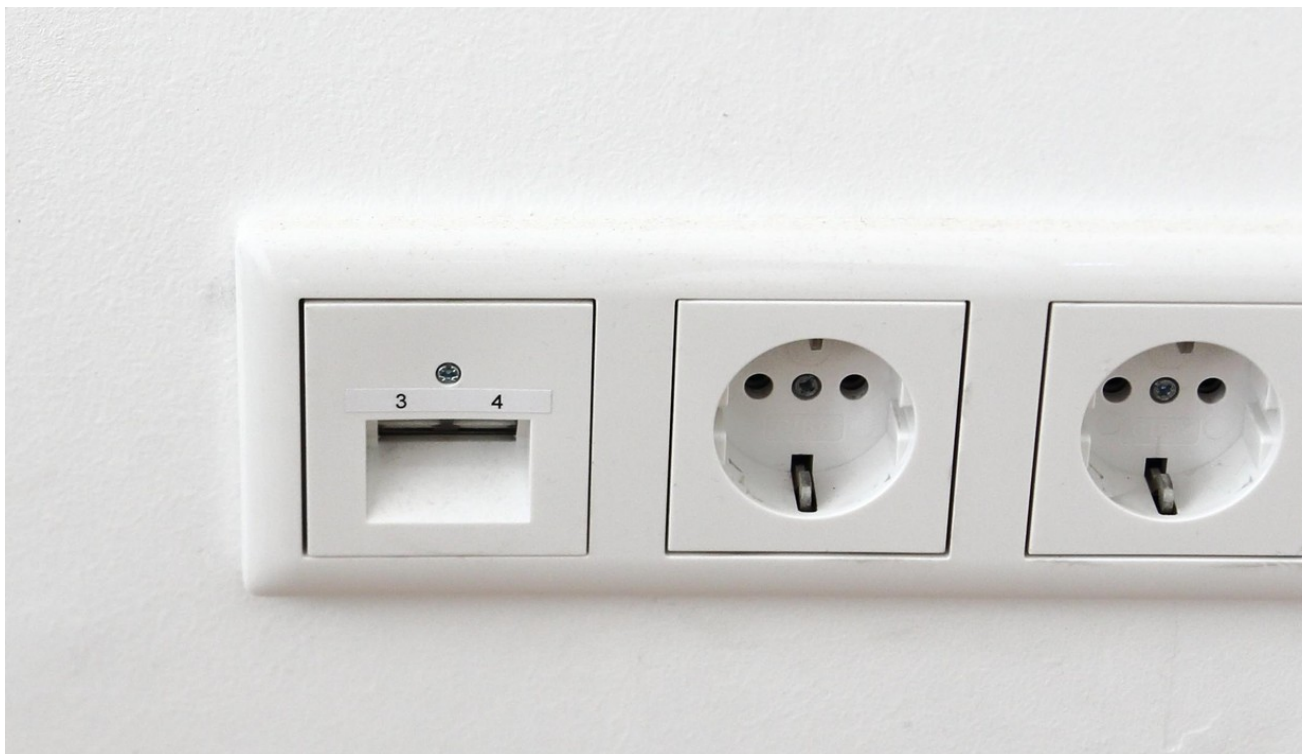


neuer Sicherungskasten

Exposé - Galerie



separater Medienschränk LAN



Gira Elektroinstallation

Exposé - Galerie



Erholungsgebiet ehem. Flugfeld



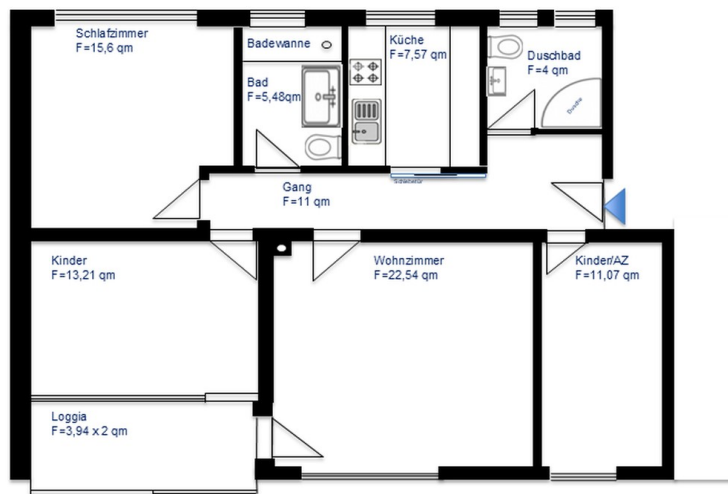
Erholungsgebiet ehem. Flugfeld

Exposé - Galerie



Schlittenberg

Exposé - Grundrisse



Illustrativer Grundriss

Exposé - Anhänge

1.

Details zum Wohngeld:

Das Wohngeld beinhaltet, u.a., die gemeinschaftlichen (nicht privaten) Stromkosten, sowie die Kosten für Wasser und Heizung sowie nachstehende Kosten:

- Wasserversorgung (Frischwasser)
- Abwasser
- Heizung und Warmwasser
- Müllentsorgung
- Außenanlage
- Strom
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hausmeister
- Antennenanlage / Breitbandkabel
- Verwalterentgelt Wohnungen/TG
- Sonstige Instandhaltung Gesamt
- Instandhaltung Gebäude
- Instandhaltung Elektroanlage
- Instandhaltung Heizung/Sanitär
- Zuführung ER Gesamt