

Exposé

Wohnung in Unterhaching

Steueroptimierte Kernsanierung in Bestlage
Unterhaching – 80.000 € Erhaltungsaufwand & 5 % AfA



Objekt-Nr. OM-423132

Wohnung

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Leon Kulbarsch

Schulstraße 2
82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	82,97 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,14 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig sanierte Wohnung in Toplage Unterhaching – für Eigennutzer & Kapitalanleger:

Diese Wohnung befindet sich aktuell in einer umfassenden Kernsanierung.

Dadurch hat der Käufer – ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – noch die Möglichkeit, Ausstattungsdetails und Gestaltung aktiv mitzubestimmen und die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen fertigstellen zu lassen.

Steueroptimiertes Investment für Kapitalanleger in Toplage Unterhaching:

ca. 80.000 € sofort absetzbarer Erhaltungsaufwand + 5 % AfA p. a.

Diese Wohnung bietet einen außergewöhnlich hohen Steuervorteil bereits im ersten Jahr:

Im Zuge der anstehenden Kernsanierung entstehen ca. 80.000 € sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand, der im Veranlagungsjahr direkt einkommensmindernd geltend gemacht werden kann.

Zusätzlich ist auf den Gebäudeanteil eine lineare Abschreibung (AfA) von 5 % p. a. ansetzbar.

Die hierfür erforderlichen Grundlagen liegen vor:

- Restnutzungsdauergutachten (inkl. vor Ort Besichtigung eines Gutachters)
- Kaufpreisaufteilungsgutachten zur steuerlich sauberen Trennung von Gebäude- und Bodenwert

Diese Kombination aus hohem Sofort-Steuervorteil und überdurchschnittlicher AfA macht das Objekt zu einer der steuerlich attraktivsten Wohninvestments im Münchner Süden.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Schulstraße 2 in Unterhaching, einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Süden. Das Gebäude wurde 1960 errichtet und umfasst insgesamt 21 Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten und nachhaltig modernisierten Zustand. Besonders hervorzuheben ist der Anschluss an das Fernwärmenetz im Jahr 2022, wodurch das Gebäude energetisch deutlich aufgewertet wurde und langfristig eine effiziente und zukunftssichere Wärmeversorgung gewährleistet ist.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Zudem stehen sowohl eine Tiefgarage als auch Außenstellplätze zur Verfügung – ein erheblicher Mehrwert in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung selbst wird aktuell umfassend kernsaniert und erhält einen modernen, hochwertigen Ausstattungsstandard mit neuen Fenstern, neuen Böden, abgehängten Decken mit Spotbeleuchtung, einer neuen Einbauküche sowie vollständig neu gestalteten Sanitärbereichen.

Durch eine gezielte Grundrissanpassung entsteht ein modernes 3-Zimmer-Co-Living-Konzept mit ca. 20 m² großen, voneinander abgeschirmten Zimmern. Der großzügige Balkon (ca. 11 m²) wird in zwei private Bereiche unterteilt, sodass zwei Zimmer jeweils über einen eigenen, abgeschirmten Außenbereich verfügen. Ein separates Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Einordnung für Käufer:

Das Objekt ist gezielt auf Kapitalanleger ausgerichtet:

Die Kombination aus Toplage im Münchner Süden, hochwertiger Kernsanierung, optimaler Vermietbarkeit (Co-Living) und vor allem den außergewöhnlich hohen steuerlichen Vorteilen schafft ein Investment mit überdurchschnittlicher Rendite- und Vermögenswirkung.

Da sich die Wohnung aktuell noch in der Sanierungsphase befindet, besteht für Käufer zudem die Möglichkeit, Ausstattungsdetails mitzugestalten, was das Objekt in Einzelfällen auch für Eigennutzer interessant macht.

Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell umfassend kernsaniert und erhält einen hochwertigen, modernen Ausstattungsstandard, der sowohl für Eigennutzer als auch für eine hochwertige Vermietung optimal geeignet ist.

Im Zuge der Sanierung werden sämtliche Bodenbeläge, Fenster, Heizkörper und Oberflächen vollständig erneuert. Alle Decken werden abgehängt und mit integrierter Spotbeleuchtung ausgestattet, wodurch ein modernes, ruhiges und sehr hochwertiges Raumgefühl entsteht.

Der Wohnbereich erhält neue, bodentiefe Fenster, die für viel Licht und eine offene, großzügige Atmosphäre sorgen.

Das Badezimmer und das separate WC werden vollständig neu gestaltet. Das Bad erhält eine großzügige bodengleiche Walk-in-Dusche, großformatige 60 × 60 cm Fliesen in moderner Grau-/Anthrazitoptik, einen Handtuchheizkörper, einen neuen Waschtisch mit Armatur, Spiegel sowie hochwertige Sanitärobjekte – alles neu und zeitgemäß.

Die Küche wird mit einer neuen, voll ausgestatteten Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte ausgestattet.

In allen Wohnräumen – mit Ausnahme der Sanitärbereiche – wird ein hochwertiger Designboden in Eichenholz-Optik im Landhausdielen-Format verlegt. Dieser ist besonders strapazierfähig, pflegeleicht und optisch sehr ansprechend.

Durch eine gezielte Grundrissanpassung entsteht eine optimale Raumaufteilung für ein modernes 3-Personen-Co-Living-Konzept: Drei voneinander abgeschirmte, nahezu autarke Zimmer mit jeweils ca. 20 m² Wohnfläche bieten hohe Privatsphäre und sehr gute Vermietbarkeit.

Der ca. 11 m² große Balkon wird durch einen Sichtschutz in zwei private Balkonbereiche unterteilt, sodass zwei der Zimmer jeweils über einen eigenen, abgeschirmten Außenbereich verfügen.

Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum.

Insgesamt entsteht eine hochwertig sanierte, moderne Wohnung mit exzellenter Raumaufteilung, die sich sowohl für Eigennutzung als auch für eine attraktive Vermietung in einem der besten Standorte im Münchner Süden eignet.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in der Schulstraße 2 im Ortskern von Unterhaching – einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Süden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern mit vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Post, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar – kurze Wege und hohe Lebensqualität sind hier garantiert.

Ein besonderer Standortvorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

Die S-Bahn-Station Unterhaching (S3) liegt nur etwa 350 Meter entfernt und ist in rund 5 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangt man in ca. 16 Minuten zum Marienplatz und in etwa 18 Minuten zum Stachus. Damit ist die Münchner Innenstadt in rund 20 Minuten Tür-zu-Tür erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die urbanes Leben schätzen.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Der tägliche Bedarf lässt sich vollständig im direkten Umfeld decken. Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind in Unterhaching zahlreich vorhanden und von der Schulstraße aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Ortspark Unterhaching ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der Landschaftspark Hachinger Tal, der Perlacher Forst sowie der Sportpark Unterhaching mit seinen vielfältigen Sport- und

Freizeitmöglichkeiten sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Unterhaching selbst zählt zu den stärksten und begehrtesten Wohnstandorten im südlichen Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet die Nähe zur Münchner Innenstadt mit einem eigenständigen, hochwertigen Ortscharakter. Die Kaufkraft liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt, die Nachfrage nach Wohnraum ist dauerhaft hoch und entsprechend wertstabil.

Auch verkehrlich ist der Standort optimal angebunden: Neben der S-Bahn bestehen schnelle Verbindungen über die A995, A8 und den Autobahnring A99 in alle Richtungen – sowohl in die Münchner Innenstadt als auch in den Alpen- und Seeraum.

In der Gesamtschau bietet die Schulstraße 2 eine zentrale, hervorragend angebundene und lebenswerte Lage mit kurzen Wegen, starker Infrastruktur und hoher Nachfrage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



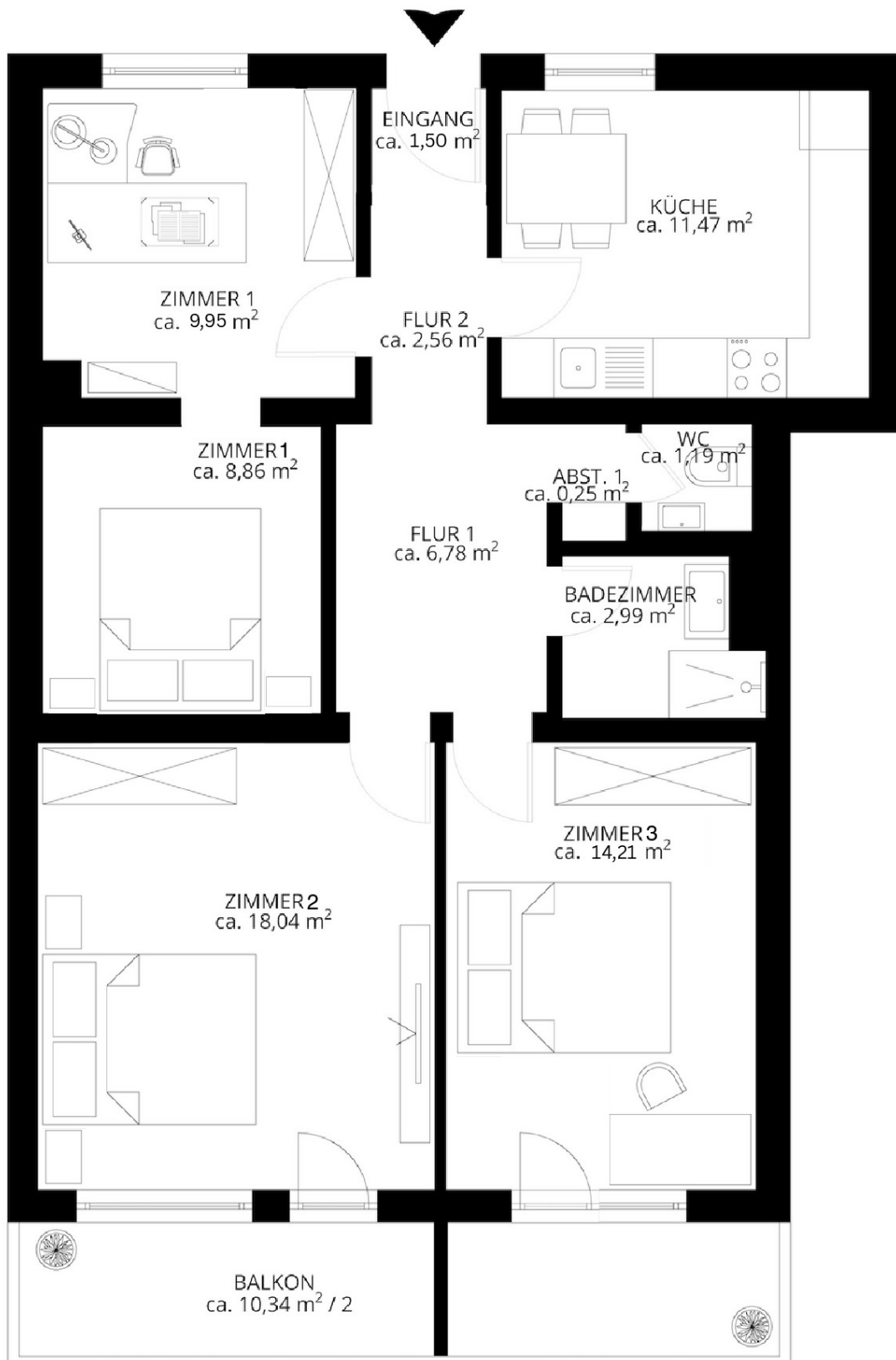
Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé Schulstraße 2



Ihre Kapitalanlage

Co-Living in der Schulstraße 2 | 82008 Unterhaching | Wohnung 18

HAIR SPIRIT

Inhaltsverzeichnis

01 Objektübersicht
SEITE 2

02 Aufschlüsselung der Wohnung
SEITE 3

03 Objektaufnahmen / Visualisierungen
SEITE 4

04 Grundriss
SEITE 9

05 Makrolage Unterhaching
SEITE 10

06 Mikrolage Schulstraße 2
SEITE 11

07 Ihre Vorteile
SEITE 12

Objektübersicht



Schulstraße 2
82008 Unterhaching

Wohnung Nr. 18

3. OG links



Daten

Baujahr: 1960
Zustand: Kernsanierung (2025/ 2026)



Immobilie

Wohnfläche Wohnung: ca. 82,97 m² inkl. Balkon
Grundstücksfläche: ca. 2.558 m²
Wohneinheiten gesamt: 21
Lage: 3. Obergeschoss links
Aufzug: vorhanden



Energie

Energieeffizienzklasse: D
Heizungsart: Fernwärme



Kosten

Kaufpreis: 639.000,00 €
Quadratmeterpreis: 7.702 €
Steuervorteile: 5% AfA p.a. + 75% Gebäudeanteil +
ca. 80.000€ Erhaltungsaufwand

Aufschlüsselung der Wohnung



Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	€/m ²	Balkon / Terrasse	Kaltmiete
18. 3. OG links	3	82,97 m ²	639.000 €	7.702 €	ja	2400 €

Objektaufnahme



Soll-Zustand



Objektaufnahme



Soll-Zustand



Objektaufnahme



Soll-Zustand



Objektaufnahme



Soll-Zustand



Objektaufnahme



Soll-Zustand



Soll-Grundriss Wohnung 18



Unterhaching ist eine wohlhabende, dynamisch wachsende Gemeinde im südlichen Umland der Landeshauptstadt München. Mit rund 27.000 Einwohnern auf vergleichsweise kleiner Fläche weist der Ort eine städtisch geprägte Dichte auf und ist funktional vollständig in den Münchner Wirtschaftsraum integriert. Die direkte Lage an der Stadtgrenze verbindet die Nähe zur Münchner Innenstadt mit einem eigenständigen, gewachsenen Ortscharakter.

Die wirtschaftliche Basis ist durch die Metropolregion München außerordentlich solide. Neben zahlreichen mittelständischen Betrieben sind im Gemeindegebiet und im direkten Umfeld namhafte Unternehmen aus Industrie, Technologie und Dienstleistungen angesiedelt. Die Kaufkraft liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt; die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend zahlungskräftig und langfristig stabil. Für Käufer bedeutet dies ein Standort mit sehr guten Rahmenbedingungen sowohl für die Eigennutzung als auch für eine wertorientierte Kapitalanlage.

Die Verkehrsanbindung ist als exzellent zu bewerten. Unterhaching wird durch die S-Bahn-Linie S3 unmittelbar an die Münchner Innenstadt angebunden; die Züge verkehren tagsüber in kurzen Takten und binden den Ort direkt an zentrale Innenstadtlagen wie Marienplatz und Stachus an. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A995 und des Autobahnringes A99, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch der oberbayerische Alpen- und Seeraum schnell erreichbar sind.

Makrolage Unterhaching bei München

Auch die soziale und kulturelle Infrastruktur befindet sich auf hohem Niveau. Ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und einem Gymnasium im Ort sowie weiteren weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden gewährleistet eine sehr gute Bildungsversorgung. Das Kultur- und Bildungszentrum (KUBIZ), vielfältige Vereinsstrukturen sowie der Sportpark Unterhaching mit Stadion- und Sportanlagen unterstreichen den hohen Freizeit- und Lebenswert der Gemeinde.

Großzügige Grün- und Erholungsflächen wie der Landschaftspark Hachinger Tal, der Perlacher Forst und der innerörtliche Ortspark tragen maßgeblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Insgesamt ist Unterhaching als äußerst attraktiver, werthaltiger Wohnstandort im Münchner Süden mit langfristig positiven Perspektiven für Käufer und Investoren einzuordnen.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, gewachsenen Lage im Ortskern von Unterhaching. Das direkte Umfeld ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit kleinteiligen Dienstleistungs-, Gastronomie- und Nahversorgungsangeboten. Postfiliale, Restaurants und verschiedene Dienstleister im unmittelbaren Umfeld verleihen dem Standort eine lebendige, zugleich überschaubare Zentrumsatmosphäre. Für Bewohner bedeutet dies äußerst kurze Wege im täglichen Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die S-Bahn-Station Unterhaching liegt lediglich rund 350 Meter entfernt und ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung mit der Linie S3 in die Münchner Innenstadt: Die Fahrzeit zum Marienplatz beträgt rund 16 Minuten, zum Karlsplatz (Stachus) etwa 18 Minuten. Insgesamt ergibt sich somit ein Door-to-Door-Zeitrahmen von etwa 20 Minuten bis in das Zentrum Münchens – ein deutlicher Standortvorteil für Berufspendler und städtisch orientierte Nutzer.

Die fußläufige Nahversorgung ist als hervorragend zu bewerten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Arztpraxen sowie weitere Einzelhandels- und Gastronomieangebote lassen sich bequem ohne Pkw erreichen. Der tägliche Bedarf kann vollständig im direkten Umfeld gedeckt werden. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Ganztagsangebote sind im Ort engmaschig verteilt und von der Schulstraße aus gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß zugänglich, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht.

Mikrolage

Schulstraße 2

Darüber hinaus bietet die Mikrolage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der innerörtliche Ortspark ist in wenigen Gehminuten erreichbar und dient als grüner Treffpunkt im Zentrum. Der Landschaftspark Hachinger Tal, der Perlacher Forst sowie der Sportpark Unterhaching liegen in komfortabler Fahrradentfernung und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

In der Gesamtschau verbindet die Wohnung eine zentrale, lebendige Ortslage mit kurzen Wegen zur S-Bahn, einer sehr schnellen Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, ausgezeichneter fußläufiger Versorgung und hohem Freizeitwert. Für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger stellt diese Mikrolage einen klar überdurchschnittlichen Wohnstandort innerhalb eines ohnehin starken Makrostandorts dar.

Ihre Vorteile

Als Käufer der Kapitalanlage (WG) in Unterhaching



Steuerliche Vorteile

Als Kapitalanleger genießen Sie im Gegensatz zu Eigennutzern einige steuerliche Vorteile bei der Vermietung von Immobilien:

- **5,0 % AfA** auf den Gebäudewert pro Jahr (gem. Gutachten)
- **Zinskosten** können zu **100%** von der **Steuer abgesetzt** werden
- Gebäudewert beträgt **74,31%**
- **direkt abzugsfähiger Erhaltungsaufwand i.H.v. ca. 80.000€ inkl. MwSt.**



Finanzierung und Beratung

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne unseren Finanzierungsexperten zur Seite, der mit Ihnen die optimale und auf Sie zugeschnittene individuelle Finanzierungslösung mit Ihnen erarbeitet.

- **Ziel:** so wenig Eigenkapital wie möglich einzusetzen
- **Individuelle Beratung** und maßgeschneiderte Konzepte



Exklusiver & persönlicher Cloud-Zugang

Nach dem Kauf erhalten Sie einen persönlichen Online-Zugang mit allen relevanten Unterlagen und Informationen zu Ihrer Immobilie.

- **Zentraler Zugriff** auf Verträge, Pläne und Nachweise
- **Digitale Übersicht** über alle Objekt- und Verwaltungsdokumente
- **Jederzeit verfügbar**, einfach und sicher