

# Exposé

## Wohnung in Unterhaching

**Ruhige, grüne Lage, 2026 modern kernsaniert und energetisch zukunftssicher optimiert**



Objekt-Nr. OM-430751

**Wohnung**

Verkauf: **465.000 €**

Schmorellstraße 14  
82008 Unterhaching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,10 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	355 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie eine ausgezeichnete Wohnatmosphäre in dieser 3-Zimmer-Wohnung, die 2026 kernsaniert wurde und modernes Design auf überzeugende Weise mit zeitloser Eleganz verbindet. Über den großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den einladenden Wohnbereich welcher mit großen Fensterfronten beeindruckt, die auf einen weitläufigen Balkon übergehen – ein Rückzugsort, der Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne schenkt und zum Verweilen einlädt. Darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie einem zusätzlichen Zimmer, welches wahlweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die optimal geschnittene Küche rundet, gemeinsam mit der Abstellkammer, das Wohnerlebnis ab. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 vollständig kernsaniert. Hierbei besticht sie durch die erneuerte Elektrik, den hochwertigen Vinylboden mit Trittschalldämmung, das komplett sanierte Badezimmer mit Dusche sowie den neuen Türrahmen und Türen für eine bessere Schalldämmung. Ein geräumiges Kellerabteil vollendet dieses Wohnkonzept und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Das im Jahr 1969 erbaute Wohngebäude vereint Charme und kontinuierliche Modernisierungen. Um den Werterhalt und den Wohnkomfort nachhaltig zu sichern, wurden im Laufe der Jahre umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt – die Fenster wurden 2011 ausgetauscht, der Aufzug 2018 modernisiert, die Fassade 2022 und das Dach 2024/2025 saniert. Das Thema energetischer Sanierungen ist dabei bereits vollständig gelöst: Das Haus ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und profitiert von den zeitgemäßen Investitionen in moderne Fenster, die für einen effizienten und zukunftssicheren Wohnkomfort sorgen.

Direkt kaufen, direkt gestalten – ohne Maklerprovision bleibt mehr für die Einrichtung und Anpassung Ihres neuen Zuhauses nach Ihren Vorstellungen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

In einer ruhigen Seitenstraße in einer der begehrtesten Ecken von Unterhaching gelegen, bietet Ihnen dieses Zuhause den bestmöglichen Mix aus urbanem Lebensgefühl und naturnaher Idylle. Die hervorragende Verkehrsanbindung – nicht nur mit schnellen Verbindungen über die Autobahn in das pulsierende München, sondern auch mit direktem Zugang zu den nahegelegenen Bergen – macht diesen Standort ideal für Eigennutzer, die sowohl beruflich als auch privat flexibel und mobil sein möchten.

Gerne lade ich Sie persönlich ein, sodass Sie sich ein eigenes Bild von diesem modernen Wohnkonzept machen können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie den besonderen Charme Ihres zukünftigen Zuhauses!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Expose - Schmorellstraße 14

**Ihr neues Zuhause mit 3 Zimmern:**  
Ruhige, grüne Lage, 2025 modern  
kernsaniert und energetisch zukunftssicher  
optimiert



# Ihr neues Zuhause mit 3 Zimmern

Ruhige, grüne Lage, 2025 modern kernsaniert und  
energetisch zukunftssicher optimiert



# Highlights

Gepflegtes Mehrfamilienhaus ohne Sanierungsstau mit vielen Eigennutzern

- Fenster (2011), Aufzug (2018), Fassade (2022) und Dach (2024/25) erneuert
- Umstieg auf Fernwärme bereits erfolgt

2025 kernsanierte Wohnung (Bad, Elektrik, Böden, Türen erneuert)

Balkon mit Ost-Ausrichtung und Blick ins Grüne

Gute Nahversorgung (Lebensmittel, Restaurants, Schulen) und vielfältiges Freizeitangebot (Freibad, Landschaftspark, Sportangebote)

Effizienter Grundriss mit Abstellkammer und kleinem Kinder-/Bürozimmer sowie großzügigem Kellerabteil



# Objektbeschreibung

- Das im Jahr 1969 erbaute Wohngebäude vereint Charme und kontinuierliche Modernisierungen.
- Um den Werterhalt und den Wohnkomfort nachhaltig zu sichern, wurden im Laufe der Jahre umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt – die Fenster wurden 2011 ausgetauscht, der Aufzug 2018 modernisiert, die Fassade 2022 und das Dach 2024/2025 saniert.
- Das Thema energetischer Sanierungen ist dabei bereits vollständig gelöst: Das Haus ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.
- Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung (2025/2026) bietet ein helles Wohnambiente mit großen Fensterfronten und einem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.
- Die Wohnung überzeugt darüber hinaus mit einem großzügigen Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie einem kleineren Zimmer welches wahlweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine großzügige Küche und eine kleine Abstellkammer runden das Angebot ab.
- Die Wohnung besticht zudem durch eine erneuerte Elektrik, hochwertigem & warmen Vinylboden mit Trittschalldämmung, ein komplett saniertes Badezimmer mit Dusche sowie Türen für eine bessere Schalldämmung.

# Wohnzimmer



# Schlafzimmer



# Kinderzimmer/Büro



# Badezimmer



# Küche



# Eingangsbereich/Flur



# Balkon mit Ost-Ausrichtung



# Grundriss



1	Diele	5,6 m <sup>2</sup>
2	Küche	6,3 m <sup>2</sup>
3	Bad	3,5 m <sup>2</sup>
4	Kind/Büro	8,7 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	2,2 m <sup>2</sup>
6	Diele	4,5 m <sup>2</sup>
7	Schlafrum	14,5 m <sup>2</sup>
8	Wohnraum	20,7 m <sup>2</sup>
9	Loggia (50%)	3,1 m <sup>2</sup>
	Gesamt	69,1 m <sup>2</sup>

# Lagebeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße in einer der begehrtesten Ecken von Unterhaching gelegen, bietet Ihnen dieses Zuhause den bestmöglichen Mix aus urbanem Lebensgefühl und naturnaher Idylle. Die hervorragende Verkehrsanbindung – nicht nur mit schnellen Verbindungen über die Autobahn in das pulsierende München, sondern auch mit direktem Zugang zu den nahegelegenen Bergen – macht diesen Standort ideal für Eigennutzer, die sowohl beruflich als auch privat flexibel und mobil sein möchten.



Landschaftspark Unterhaching



Infineon Park, Unterhaching

Die charmante Gemeinde Unterhaching vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Münchner Innenstadt und den schnellen Zugang zu den bayerischen Alpen.

Dank eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums von +16 % seit 2010 und einer äußerst soliden Finanzlage – nahezu schuldenfrei – bietet Unterhaching ein stabiles und zukunftsfähiges Umfeld für Ihre Investition und Ihr Zuhause.

Renommierte Unternehmen wie Infineon, Airbus oder Hensoldt schätzen den Standort ebenso wie , die von hervorragender Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur profitieren: Die Gemeinde investiert großzügig in die Erweiterung von Grundschule und Gymnasium sowie in den Ausbau moderner Kinderbetreuungsangebote. Gleichzeitig profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer von einer deutlich niedrigeren Grundsteuer im Vergleich zu vielen umliegenden Gemeinden – allen voran München.

Ein Standort, der Lebensqualität, Sicherheit und Wertsteigerung in idealer Weise verbindet.



Objekttyp	Etagenwohnung (2. Stock)
Adresse	Schmorellstraße 14 82008 Unterhaching
Baujahr	1969
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer 1	
Balkon	Ja, 6 m <sup>2</sup> , überdacht, mit Ost-Ausrichtung
Keller	Ja
Aufzug	Ja
Heizung	Fernwärme
Ausstattung	hochwertig
Zustand	neuwertig
Verfügbarkeit	freistehend
Hausgeld monatlich	355 EUR (inkl. nicht umlegbarer Kosten)
Kaufpreis	479.000 EUR
Provision	Provisionsfrei

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

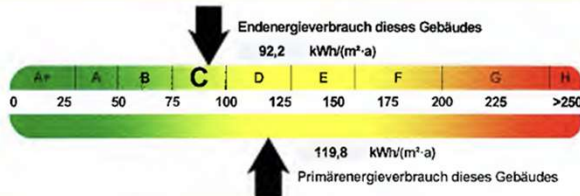
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2017-001519005

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

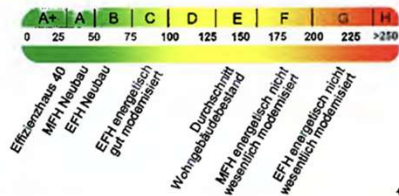
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizwerk, fossil	1,30	1032019	282813	769406	0,99

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

# Energieausweis

Bausubstanz

Baujahr:

1969

Zustand:

gepflegt

Energieausweis:

Verbrauchsausweis

Gültig bis:

05.11.2027

Energieverbrauch:

92,2 kWh/m<sup>2</sup>a

Effizienzklasse:

C

Etage:

2

Nebenkosten

Hausgeld 2025:

355,00 EUR

Umlegbare Nebenkosten:

232,99 EUR

Nicht umlegbare Kosten:

45,89 EUR

Rücklagenzuführung: 76,12 EUR

# Interesse?

Marc Herr

0152-22726474

Herr.1995@web.de