

# Exposé

## Terrassenwohnung in Unterhaching

### Dachterrassen Traum Unterhaching / Fasanenpark



Objekt-Nr. OM-276269

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **729.000 €**

82008 Unterhaching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	386 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einmalige Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines kleinen Hauses in Unterhaching / Fasanenpark. Das ehemalige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1998 in drei Wohneinheiten aufgeteilt, die nach WEG geteilt sind.

Über eine Außentreppe gelangen Sie in den ersten Stock zum eigenen Wohnungseingang. Ein Flur mit Garderobe und Fenster, sowie mit elektrischer Fußbodenheizung, bringt Sie dann über ein paar Stufen in den großzügigen Flurbereich der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in das große Wohn/Esszimmer mit Holzofen und Terrassentüre, in die Wohnküche, das große Duschbad aus Naturstein mit Doppeldusche samt Fußbodenheizung und „versteckter“ Waschmaschine. Ebenso können Sie die Dachterrasse (Ca. 65qm Grundfläche) vom Flur erreichen und auch den angeschlossenen Abstellraum.

Eine schmale aber gut begehbare Wendeltreppe bringt Sie in den Speicher. Dieser wurde mit vielen Details und hochwertigen Materialien als Sichtspeicher neu ausgebaut, ist an der normalen Heizung angeschlossen und hat derzeit ein großes Schlafzimmer mit zwei großen Dachfenstern, einer Gaube und ein großes Außenfenster zur Terrasse. Ebenso finden Sie hier ein großes Büro/Kinderzimmer und ein neues Wannenbad mit Dachfenster. Das Büro im I. OG hat ebenfalls eine Gaube und ein Dachfenster. Alle Dachfenster sind elektrisch und das Dach wurde kürzlich erneuert und mit einer Aufdachdämmung 16 cm (Bauder PIR 025) gedämmt. Im Dach befindet sich noch ein kleiner Speicher, der raffiniert durch eine Schiebetüre zu öffnen ist.

Geheizt wird die Wohnung über einen Geothermie Anschluss Unterhaching und ist damit von fossilen Brennstoffen bereits heute unabhängig.

Zur Wohnung gehört eine beheizbare sehr breite Garage mit ca. 13m Länge, die derzeit für ein Fahrzeug, Fahrräder und als Kellerersatz genutzt wird. Das Garagentor ist elektrisch und mit Funkhandsender ausgestattet. Eine Wallbox rundet die Ausstattung der Garage ab. Ebenso gehören zwei Außenstellplätze (Sondernutzungsrecht) zur Wohnung.

Die Wohnung wurde über viele Jahre umfangreich und sehr hochwertig saniert – weitere Informationen unter Ausstattung.

## Ausstattung

Ausstattung:

Die Wohnung wurde durch die Eigentümer, die diese im Jahr 1998 erworben haben, die gesamten Jahre umfangreich und exklusiv saniert und ausgebaut, diese Liste ist sicher nicht vollständig und enthält nur die wesentlichen Dinge:

Dachgeschoss:

-Komplettes Dachgeschoss mit hochwertigen Schreiner Einbaumöbeln ausgestattet

-Schreiner Falttüre zum Büro

-Alle Dachfenster erneuert bzw. neue eingebaut. Alle Dachfenster sind mit Außenrollos versehen. Nach Süden und Westen können diese auch über ein Somfy App gesteuert werden

-Erneuerung großes Trapezfenster im Dachschlafzimmer und elektr. Außenrollo, ebenfalls über Somfy steuerbar

-Komplette Dachsanierung durch die Hausgemeinschaft mit Dachdämmung, hier wurde die eigenen Gaupen ebenfalls nochmals zusätzlich gedämmt somit kein typischer Dachhitzestau vorhanden. Der Kamin für den Holzofen im Wohnzimmer wurde ebenfalls saniert.

-Erneuerung Duschbad im DG mit Acryl Badewanne, hochwertiger Feinsteinfliesen 60 x60 cm, Sonderputz abwaschbar hinter WC und Nische

-Alle Heizkörper im DG erneuert

-Komplettes DG mit hochwertigen Hain Parkett Eiche Perfekt geölt

-Ausbau Dach als Sichtspeicher, alle Balken geschliffen und die Innenlagen mit Rigips verkleidet, Einbaulampen und teilweise unsichtbare LED Bänder verbaut.

-Die Raumhöhe ist an der höchsten Stelle im DG ca. 2,15 m hoch.

Wohnfläche Obergeschoss:

-Einbau eines Designerholzofens mit großem Glasfenster und beleuchteter Nische

-Hochwertiger Hain Parkett im Wohn/Esszimmer

-Alle Fenster und Terrassentüren erneuert (3-fach Verglasung)

-Alle Rollläden zur Dachterrasse elektrisch und mit Somfy steuer- und programmierbar

-Flurbereich mit Design Putz und Einbaulampen versehen

-Bad mit Natursteinböden einer doppelten Dusche (Duschboden komplett Naturstein ohne eine Fuge) und Natursteinwaschbecken, sowie Schreiner Spiegelschrank

-Waschmaschine „unsichtbar“ im Bad verbaut, diese läßt sich über den Abstellraum bedienen

-Alle Innentüren erneuert

Terrasse:

-Die 65 qm große Terrasse wurde komplett neu aufgebaut. Der Aufbau ist ohne jede Schraube im Boden und daher auch „lebenslang“ haltbar. Auf der Terrasse wurden große Feinsteinfliesen (80x80 cm) gelegt. Nach Süden hat die Terrasse ein Alu/Glasdach mit knapp 5x3 m was durch zwei getrennte elektrische Außenmarkisen zu beschatten ist. Dazu kommt eine Senkrechtmakise falls die Abendsonne zu sehr plagt. Auf der Westseite der Terrasse gibt es ebenfalls eine elektrische Markise mit 6x3 m. Die Markisen können auch per Somfy gesteuert werden. Vom großen Glasterrassendach kann das Regenwasser gesammelt werden, damit ist ausreichend Gieswasser für die Pflanzen vorhanden.

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Makleranfragen unerwünscht ! Liebe Makler, bitte halten Sie sich daran !!!

## **Lage**

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Ortsteil Fasanenpark in Unterhaching. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche Ärzte, Restaurants und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Die Haltestelle der S3 Fasanenpark ist in 7 Gehminuten zu erreichen, den Perlacher Forst erreichen Sie in nur 5 Minuten. Sie fahren ohne Ampel auf die Autobahn A95 nach Garmisch oder zur A8 nach Salzburg. Die Entfernung zum Viktualienmarkt beträgt keine 8 km. Zum Flughafen München sind es knapp 40 Minuten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



(Schlaf)ZimmerOG

# Exposé - Galerie



(Schlaf)ZimmerOG



(Schlaf)ZimmerOG

# Exposé - Galerie



(Schlaf)ZimmerOG



(Schlaf)ZimmerOG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Arbeiten/ Zimmer DG



# Exposé - Galerie



Arbeiten / Zimmer DG



Arbeiten / Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Arbeiten / Zimmer DG



Arbeiten / Zimmer DG

# Exposé - Galerie



FLUR DG



Wohnen/EssenOG

# Exposé - Galerie



Wohnen/EssenOG



Wohnen/EssenOG

# Exposé - Galerie



Wohnen/EssenOG



Wohnen/EssenOG

# Exposé - Galerie



BAD OG



BAD OG

# Exposé - Galerie



BAD OG



BAD OG

# Exposé - Galerie



BAD OG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Wohnküche OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Windfang

# Exposé - Galerie



Windfang



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Ostansicht Haus



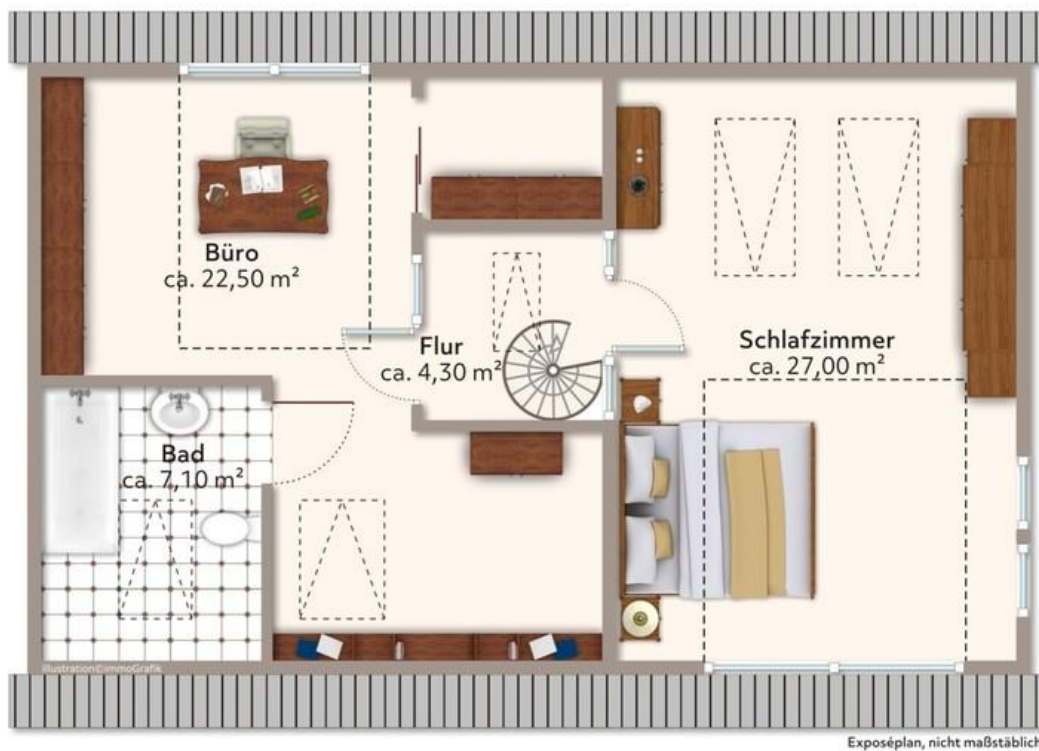
Eingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, 1

Grundriss OG