

Exposé

Mehrfamilienhaus in Unterhaching

Außergewöhnliches Haus mit großem Potential an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten von Privat



Objekt-Nr. OM-295800

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.800.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Keller

Jägerstr. 5b
82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	383,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	239,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Mehrgenerationenhaus, oder einem Haus mit Einliegerwohnung?

Sie wollen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden?

Ein Eigenheim mit Renditeoption?

Diese einmalige Immobilie in einem ruhigen Teil von Unterhaching, bietet all diese Optionen und noch mehr. Die Architektur und Aufteilung der beiden Gebäude bietet eine Vielzahl von individuellen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ihren Bedürfnissen und Ihrer Fantasie sind dabei keine Grenzen gesetzt.

Work Life Balance

Das sehr gepflegte Reiheneckhaus mit ca. 178m² verfügt über einen separaten Anbau mit weiteren 106m². Dieser könnte sowohl als Büro, Praxis oder Gewerbe genutzt werden. So sind sie nah an der Familie und können doch klar zwischen privatem und geschäftlichem trennen. Je nach Gewerbe könnte der riesige Keller zusätzlich als Lager genutzt werden. Die Außenflächen bieten genügend Stellplätze, um Kundenverkehr zu ermöglichen. Trotz der Größe und der Nähe an München liegt der Hebesatz für Gewerbesteuer in Unterhaching weit unter dem Durchschnittswert.

Wohnen und gleichzeitig Rendite erzielen?

Dieses Objekt bietet dafür die optimalen Voraussetzungen da Mietobjekte in Unterhaching sehr begehrt sind. Der Anbau lässt sich sowohl als Wohnung oder auch als Gewerbeeinheit vermieten. Dies könnte auch eine Übergangslösung sein, sollte man später das Objekt als Mehrgenerationenhaus oder den Anbau als Einliegerwohnung nutzen wollen.

Das Haus selbst wurde 1971 erbaut, der Anbau erfolgte 1994.

Im EG des Hauses befindet sich ein Vorraum mit Gäste WC, die Wohnküche und das Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront. Von hier aus ist der Garten mit Terrasse begehbar. Im 1. OG befindet sich ein Schlafzimmer mit Balkon, 2 Kinderzimmer sowie Bad mit Whirlpool-Badewanne. Das OG mit ausgebautem Loft verfügt über ein Bad mit WC und ein separates Gästezimmer. Der Keller ist ausgebaut und kann als Hobbyraum oder Büro genutzt werden. Hier befindet sich auch der Technikraum, ein Bad mit Dusche und ein separater Stauraum, der für Vorräte und Haushaltsutensilien genutzt werden kann. Vom Hobbyraum (Büro) aus, ist der riesige, geflieste Keller zugänglich. Von hier aus gelangt man direkt in die Einzelgarage oder hat Zugang zum Anbau und dem Garten.

Der separate Eingang zum Anbau befindet sich neben der Einzelgarage und verfügt über einen separaten Stellplatz. Im EG befindet sich ein riesiger Raum mit eigenem WC der z.B. als Studio genutzt werden könnte. Über die Treppe gelangt man in den 1. Stock mit einem großen Vorraum und 2 Büroräumen. Eine schöne massive Holzterasse führt ins 2.OG mit Loft, integrierter Küche sowie WC mit Dusche. Durch die Raumhöhe und die vielen Fenster entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Vom Anbau aus ist der große geflieste Keller ebenfalls erreichbar.

Der Anbau ist mit einem Solardach versehen, das die Warmwasserversorgung generiert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Gemeinde Unterhaching

Lage und Infrastruktur:

Unterhaching liegt im Süden von München und ist mit ca. 25000 Einwohnern die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis mit Anbindung an die Autobahn A8 und A99. Neben diversen Busverbindungen bietet Unterhaching auch einen guten S-Bahn Anschluss. So erreicht man von 2 Bahnhöfen aus im 10-Minuten-Takt das Münchner Stadtzentrum in nur 15 Minuten.

Unterhaching verfügt über eine exzellente Infrastruktur. Neben zwei Grundschulen, einer Hauptschule, einem Gymnasium, einer Förderschule und verschiedenen Kinderbetreuungseinrichtungen bietet das KUBIZ mit Theater, Kabarett und Kino eine kleine Auszeit vom Alltag.

Auch als Wirtschaftsstandort ist Unterhaching sehr beliebt. Die kommunalen Steuersätze der Gemeinde liegen weit unter Landes- und Landkreisdurchschnitt. Neben dem Senf- und Feinkosthersteller Develey, dem Kaugummihersteller Wrigley und der Zentrale des Sportartikelanbieters Sportscheck, gibt es eine große Anzahl an kleineren Firmen.

Sport / Freizeit / Einkaufsmöglichkeiten:

Aber auch Sport und Freizeit werden in Unterhaching großgeschrieben.

Neben dem Fußballverein SpVgg Unterhaching mit eigenem Fußballstadion und Trainingsplatz, und der erfolgreichen Volleyball Abteilung findet man in der großen Turn- und Sporthalle mit angrenzendem Leichtathletikplatz ein großzügiges Allgemeinsport-Angebot für Groß und Klein. Geboten werden vielfältige Sportangebote wie z.B. Judo, Turnen, Gymnastik, Leichtathletik, Tanzsport, etc. Daran angrenzend bietet das Freibad mit großer Liegewiese, Kinderbecken, Wasserrutsche, Sprungturm und Trampolin eine Menge Spaß für Jung und Alt.

Der Landschaftspark in Unterhaching ist ideal zum Inlineskaten, Spazieren gehen oder für Hundefreunde zum Gassigehen auf der separaten Hundemeile.

Zum Naherholungsgebiet Perlacher Forst vor Ort oder zum bayerischen Voralpenland mit seinen schönen Seen und den tollen Wintersportangeboten ist es nur ein Katzensprung.

Die Gemeinde bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Im angrenzenden „Brunnthal“ befinden sich Ikea, Baumärkte, Outlets und vieles Mehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Westansicht mit Stellplätze



Nord-Westansicht

Exposé - Galerie



Nordansicht Haus



Westansicht



Einzelgarage mit Stellplatz

Exposé - Galerie

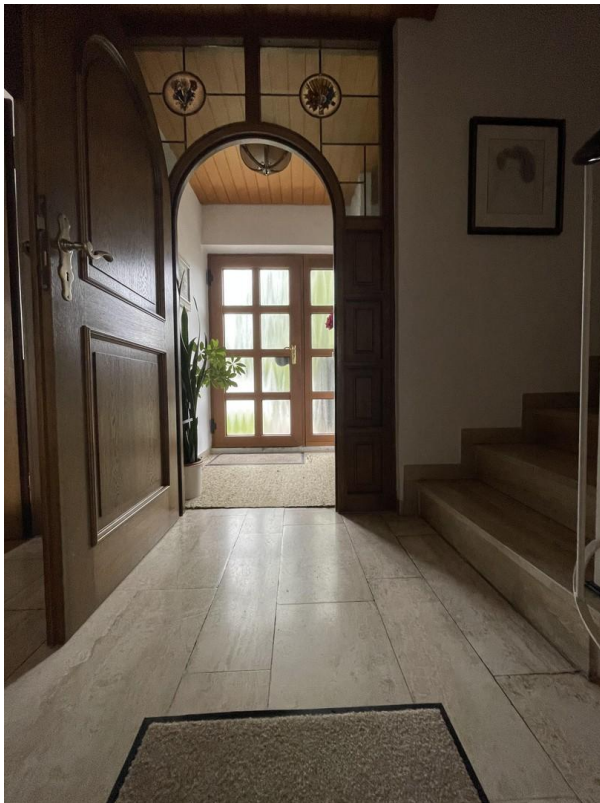


Nordansicht Haus

Exposé - Galerie



Südseite Garten Haus



Flur Eingang Haus



Eingang Haus

Exposé - Galerie



Garderobe Gäste WC



Flur

Exposé - Galerie



Küche Haus



Küche Haus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Tür zum Garten



Wohnzimmer

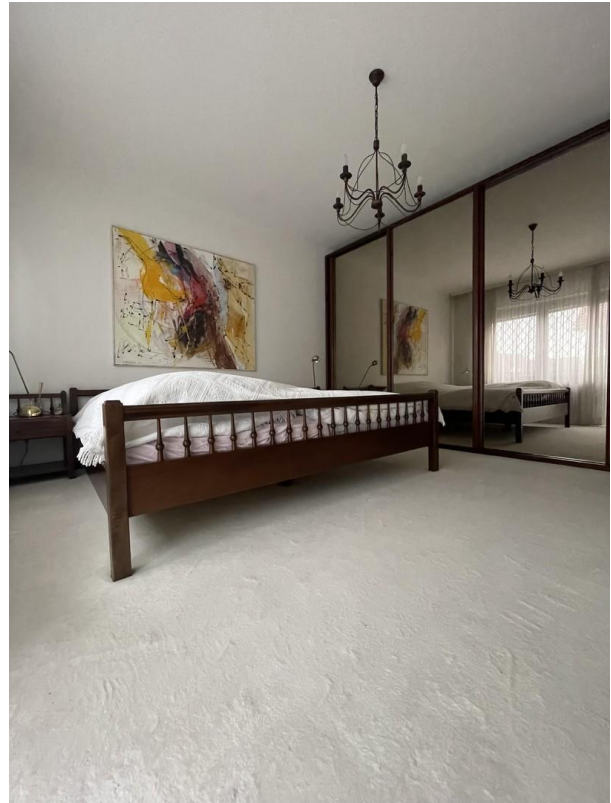


Kinderzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Ankeidezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Bad mit Whirlpool 1. OG

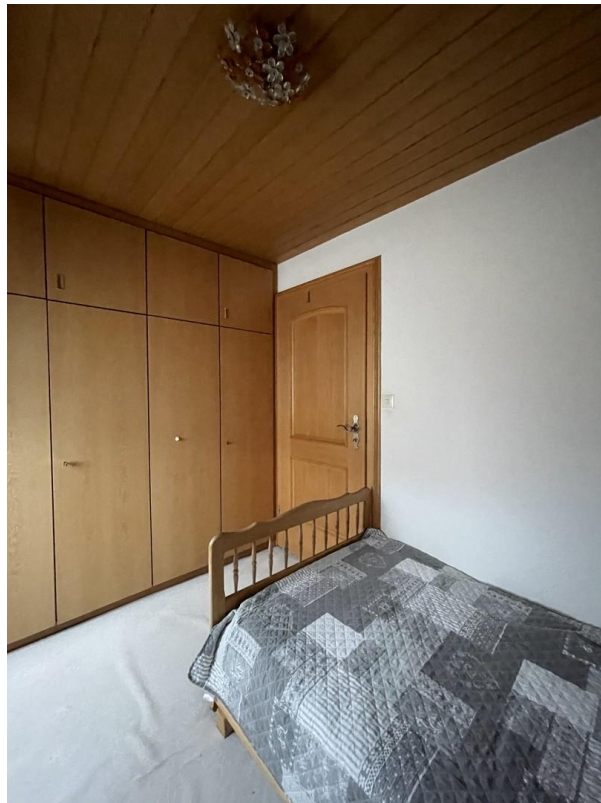


Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer 2.OG



Gästezimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Loft 2. OG



Loft 2. OG

Exposé - Galerie

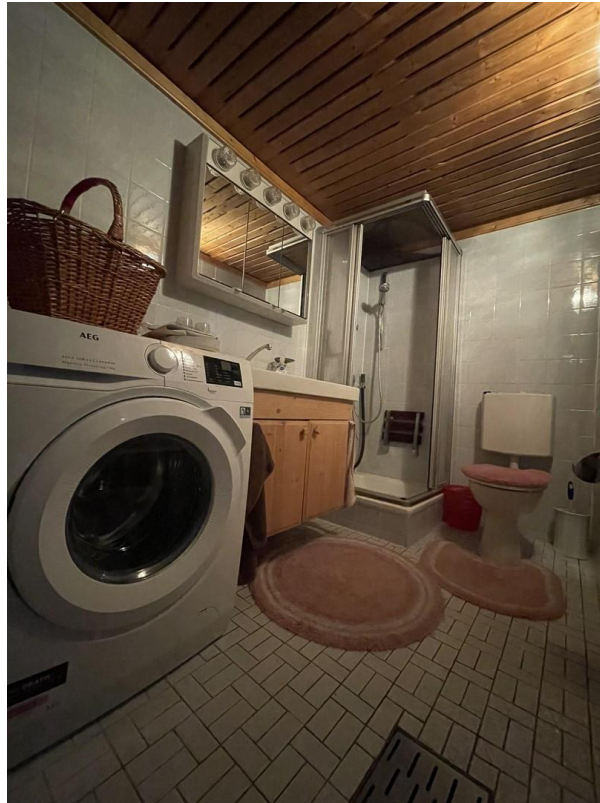


Bad 2. OG

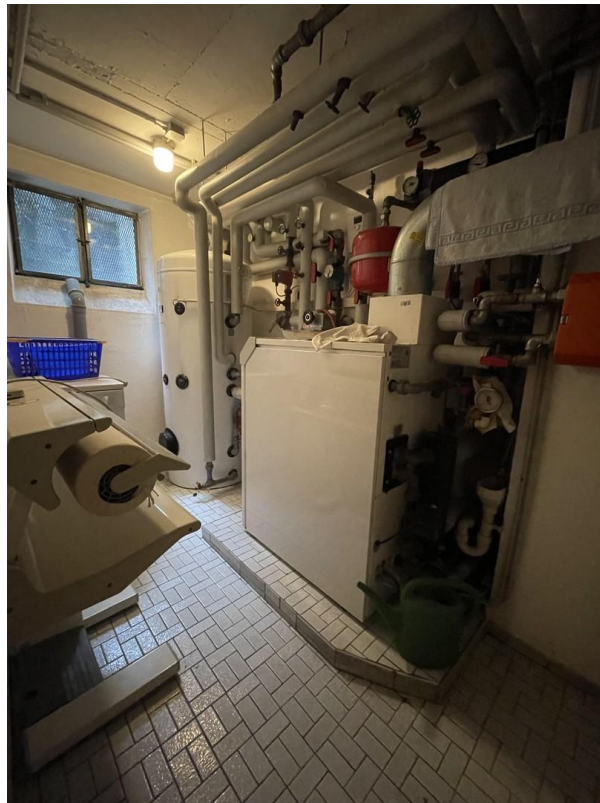


Keller Haus

Exposé - Galerie

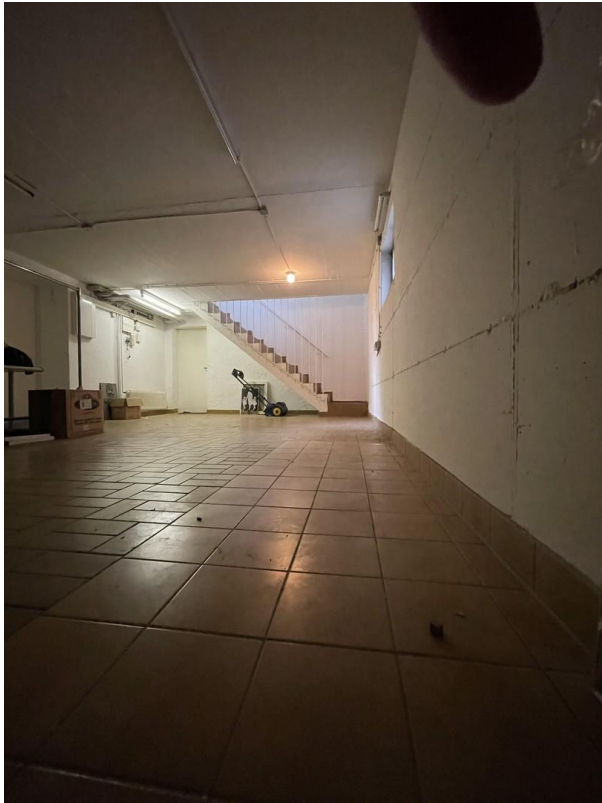


Dusche Keller Haus

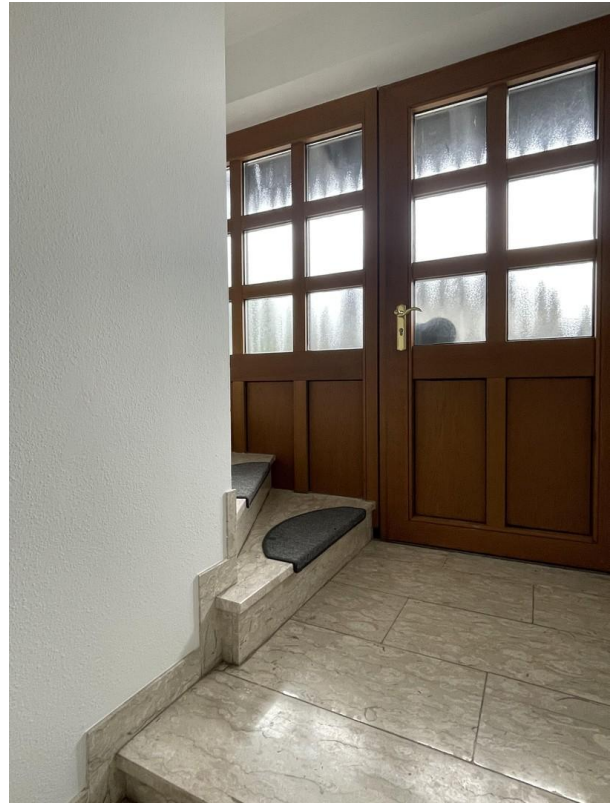


Technikraum Haus

Exposé - Galerie



Keller oder Lagerraum



Eingang Anbau



Anbau EG

Exposé - Galerie



Anbau EG



Bad Anbau EG



Anbau Treppenaufgang zum 1. OG

Exposé - Galerie



Anbau 1. OG



Anbau 1. OG

Exposé - Galerie



Anbau 1. OG



Anbau Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Treppe Anbau zum 2. OG



Anbau Loft 2. OG

Exposé - Galerie



Anbau 2.OG mit Küche



Anbau 2. OG

Exposé - Galerie



Anbau 2. OG

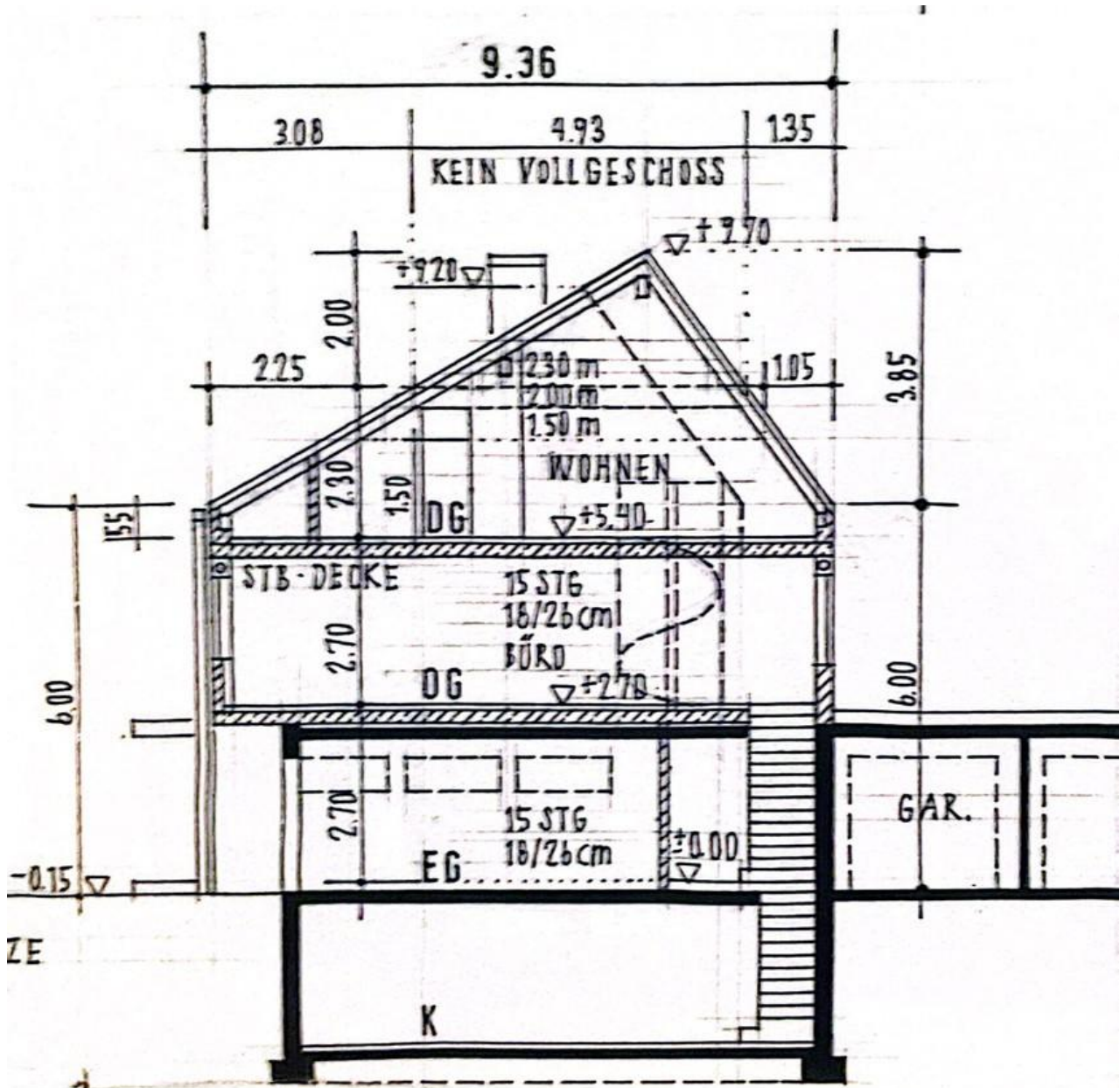


Anbau Bad 2. OG

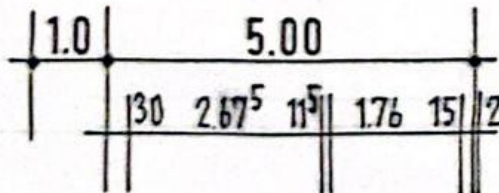


Freifläche Haus

Exposé - Grundrisse

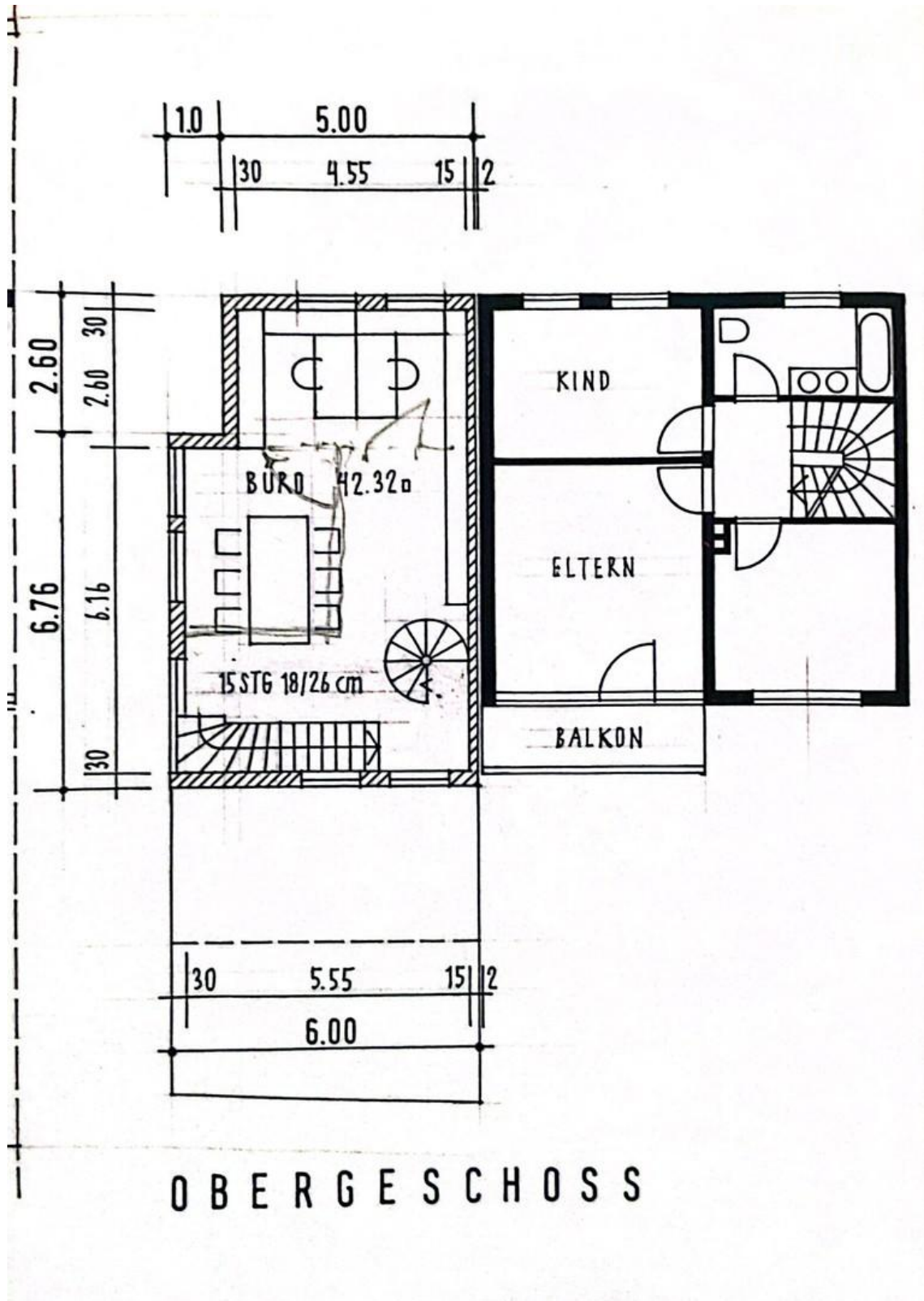


SCHNITT A-A



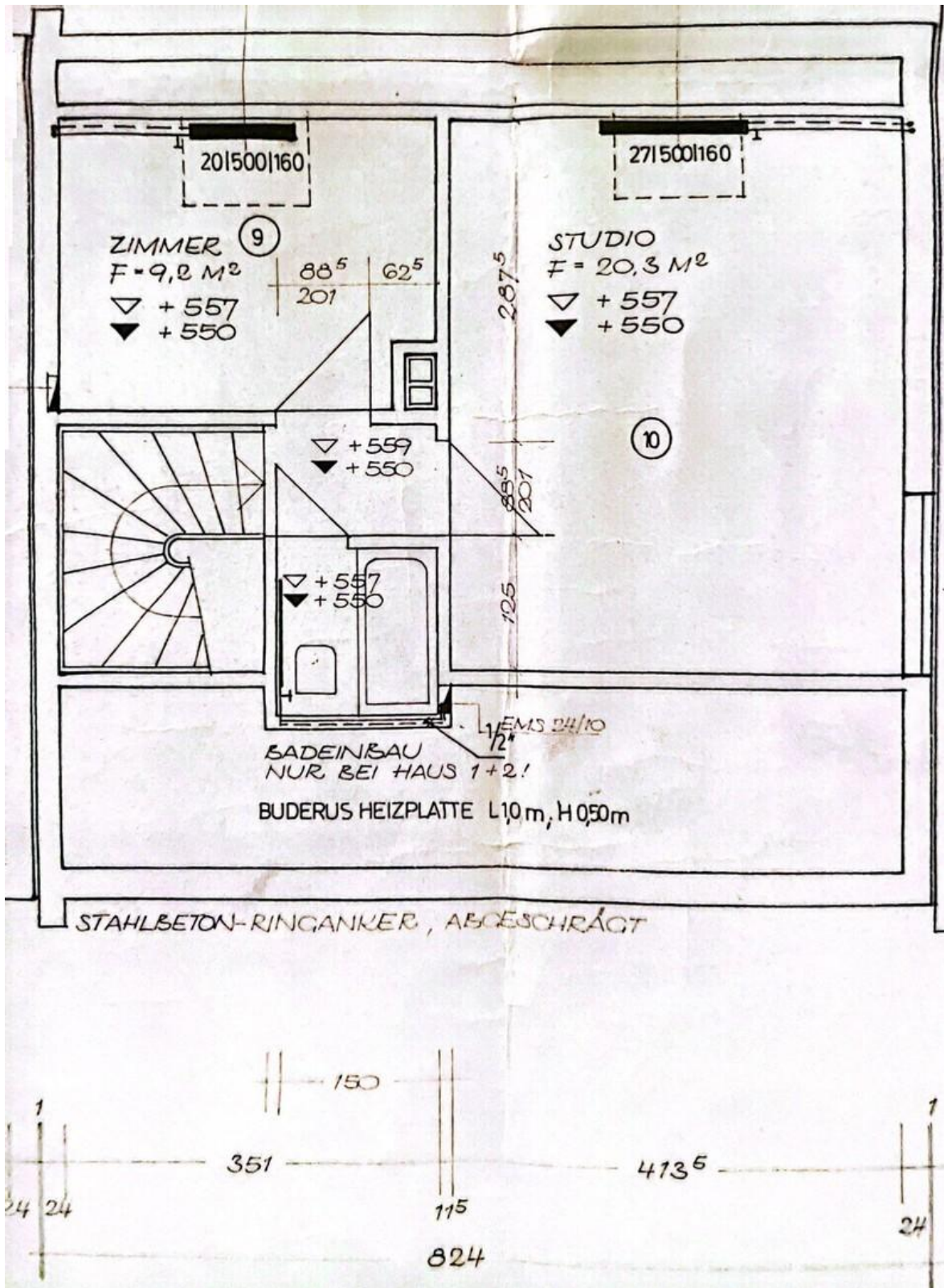
Schnitt

Exposé - Grundrisse



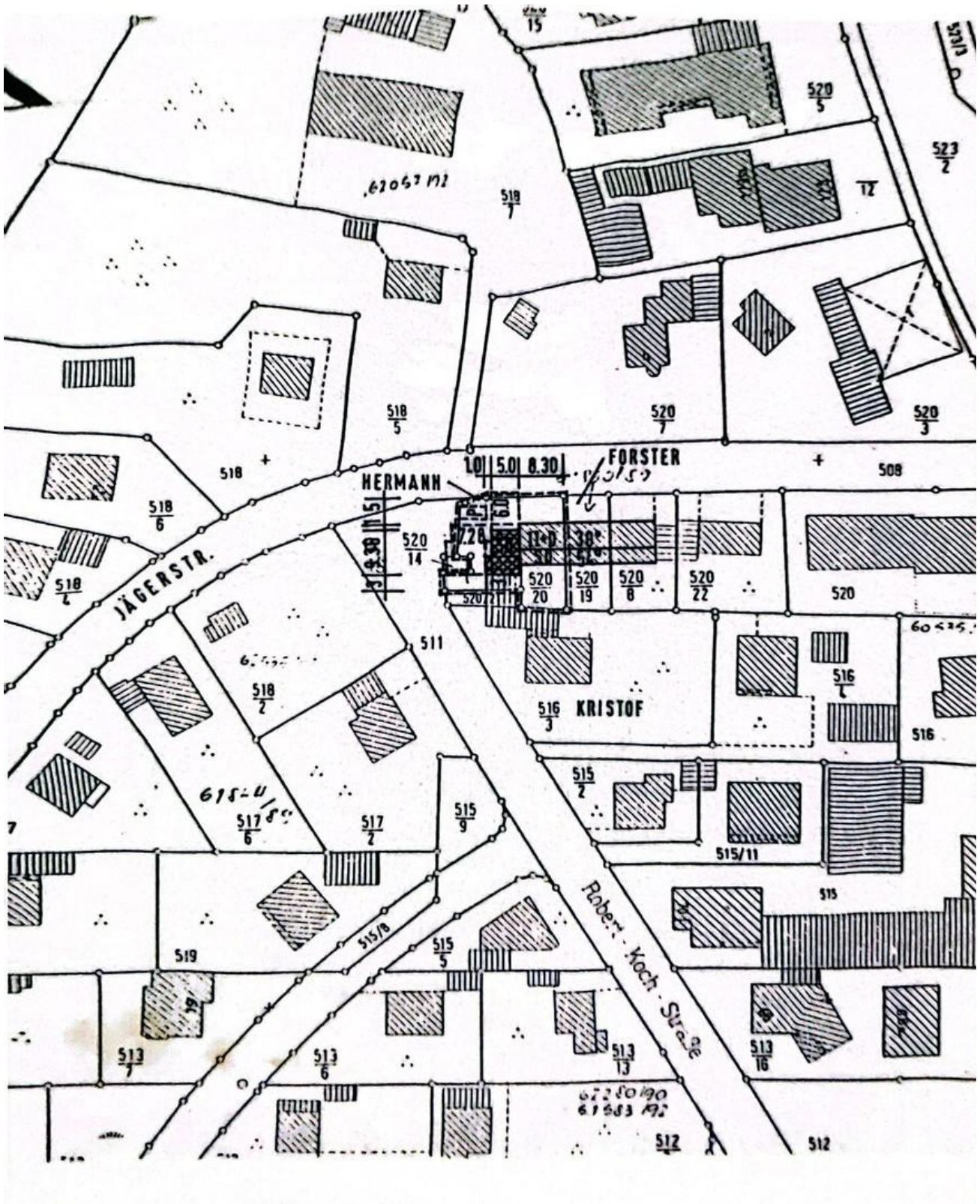
OG Haus

Exposé - Grundrisse



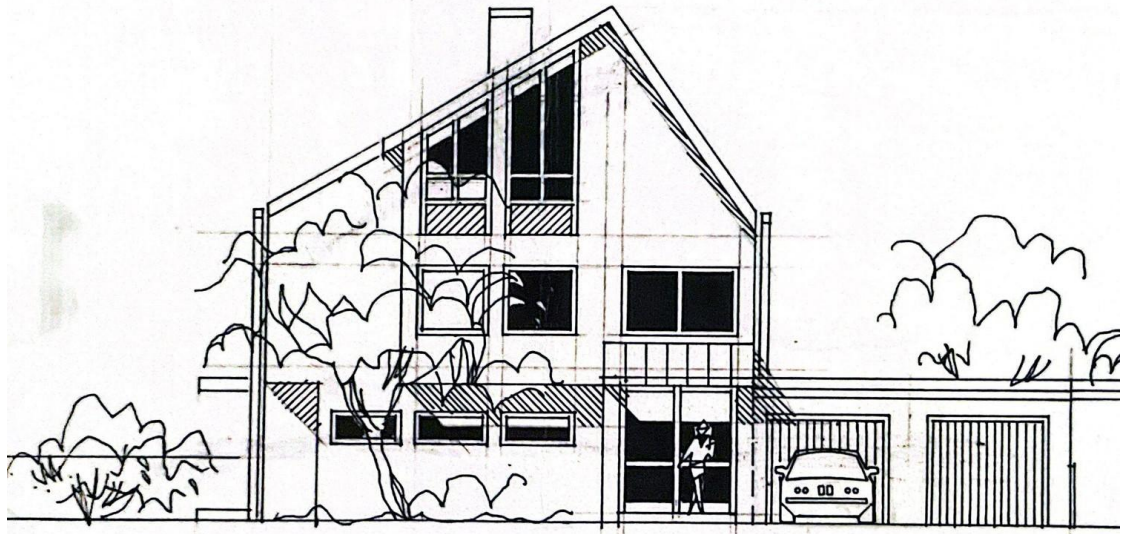
DG Haus

Exposé - Grundrisse



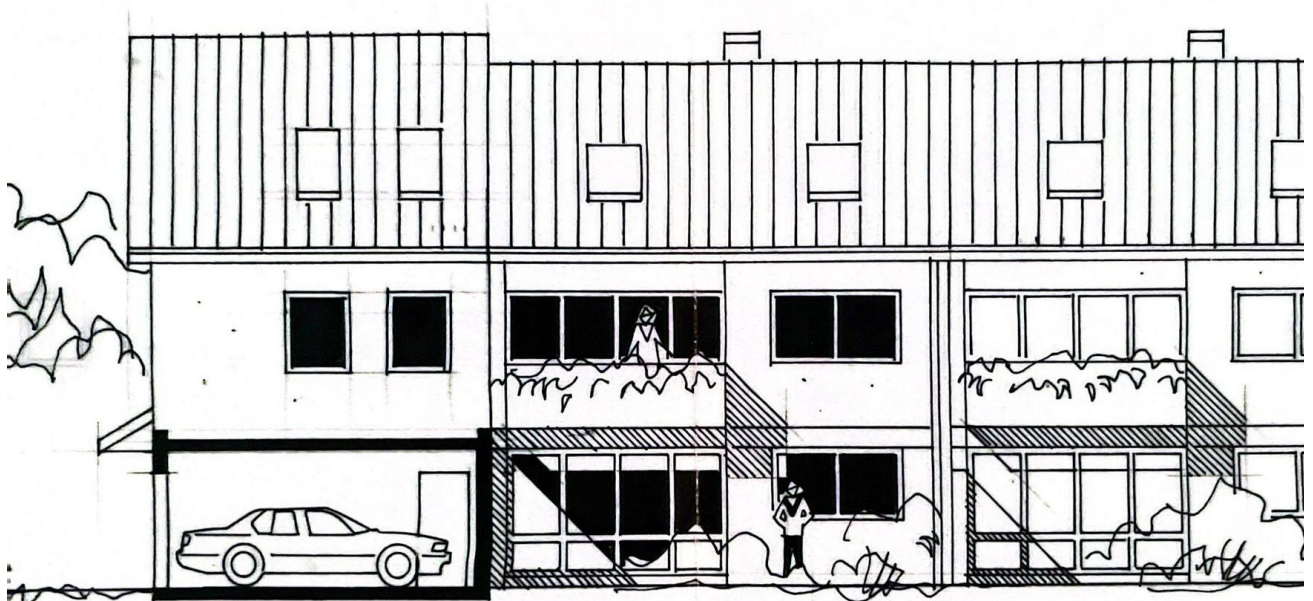
Lageplan

Exposé - Grundrisse

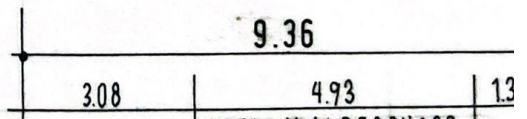


WESTANSICHT — ROBERT-KOCH-STR.

Westansicht

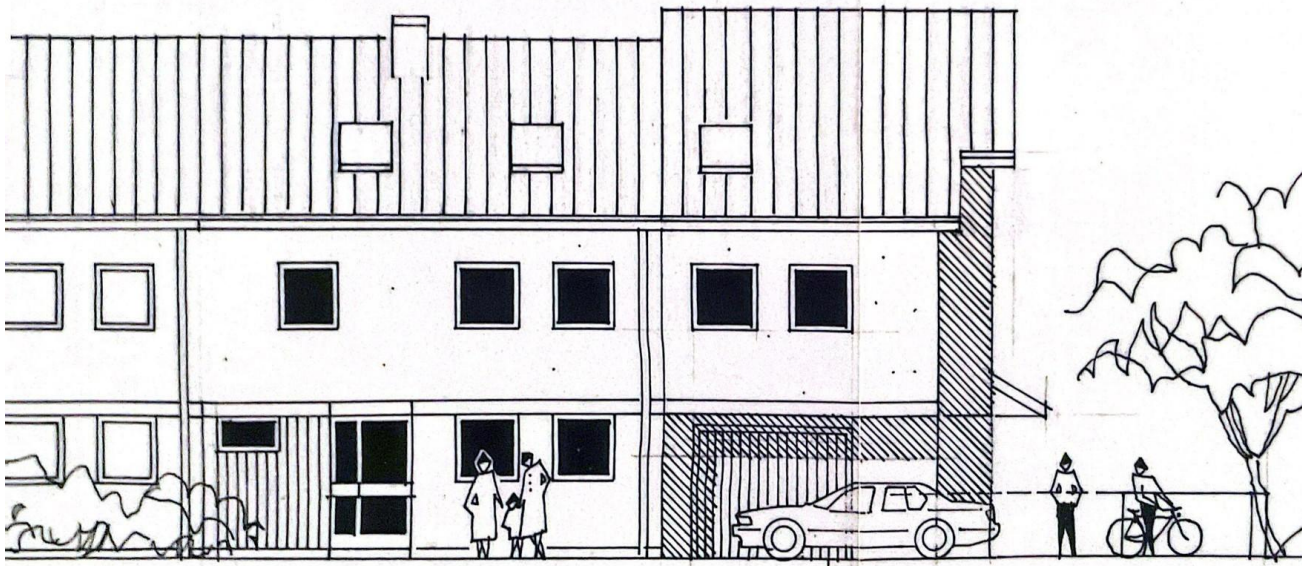


SÜDANSICHT
SCHNITT GARAGE



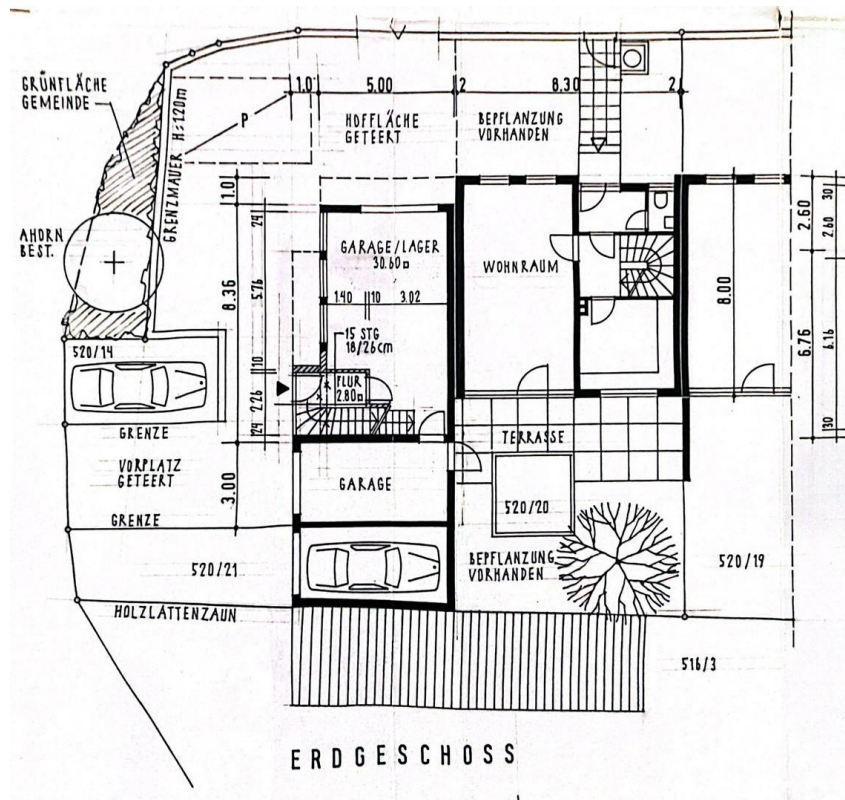
Südansicht

Exposé - Grundrisse



NORDANSICHT JÄGERSTR.

Nordansicht



EG Haus