

Exposé

Reihenhaus in Unterhaching

4-Zimmer-Reihenmittelhaus mit hellen Räumen und Garten von privat



Objekt-Nr. OM-317838

Reihenhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:
Diana Sarnes

82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	193,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,20 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der genannte Kaufpreis gilt als Verhandlungsbasis.

Großzügig geschnittenes 4-Zimmer Reihenmittelhaus mit sichtgeschütztem Garten und sonniger Terrasse. Morgens hat man Sonne auf der Haustürseite und ab dem frühen Nachmittag im Garten und auf der Terrasse.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Gebäude wurde farblich zeitlos gestaltet. Pastellgelbe Fassade, weiße Fensterrahmen und das Dach ist mit rotbraunen Dachpfannen belegt.

Neben dem Eingangsbereich gibt es noch ein separates Gäste-WC.

Das Wohnzimmer (33,59 m²) ist großzügig geschnitten und im amerikanischen Stil durch einen Mauerdurchbruch mit dem Esszimmer verbunden.

Durch einen weiteren Mauerdurchbruch ist die Küche (8,26 m²) ebenfalls mit dem Wohnzimmer verbunden. Hier kann man einen Tresen montieren, so dass 2-3 Personen auf der Wohnzimmerseite auf Barhockern sitzen können.

Im 1. Obergeschoß befinden sich ein kleineres (10,50 m²) und ein größeres (14,30 m²) Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer (16,27 m²).

Ausserdem befindet sich das Bad mit Badewanne dort.

Im Untergeschoß befindet sich ein großes beheiztes Zimmer mit Fenstern, welches als Hobbyraum genutzt werden kann.

Daran anschließend befindet sich ein Vorratskeller. Zusätzlichen Stauraum bietet eine Nische unter der Kellertreppe.

Im Waschraum können Waschmaschine und Trockner installiert werden. Auch Platz für Regale und sonstige Arbeitsflächen ist vorhanden.

Ausstattung

Im Erdgeschoss wurde Echtholzparkett (Buche) verlegt. Im Obergeschoss sind derzeit Teppiche, im Keller Laminatboden und Fliesen verlegt.

Alle Fenster im EG und OG sind mit Rolläden ausgestattet.

Die Küche ist mit Whirlpool Geräten ausgestattet und bietet reichlich Stauraum durch zahlreiche Fächer und 2 Arbeitsplatten.

Das Bad wurde ebenfalls im klassischen Stil in den Farben weiss und blau gefliest. Das Bad verfügt wie alle Räume über ein vollflächig zu öffnendes Fenster.

Der Vorratskeller ist mit diversen Regalen ausgestattet.

Die 2004 installierte Viessmann-Heisanlage mit Brennwertkessel ist zuständig für Warmwassergewinnung und Heizung und steht in einem abgetrennten Raum mit Brandschutztür. Ab 2025 wird ein Anschluss an die Geothermie Unterhaching möglich sein.

Der Kamin hat 2 Kanäle, so dass grundsätzlich in Absprache mit dem Kaminkehrermeister und Vermieter auch ein Kaminofen im Wohnzimmer realisierbar wäre.

Vor dem Heizungsbetriebsraum ist noch ein kleiner Raum mit einem rollbaren Regal. Dort befinden sich Gas-, Strom- und Wasserzähler.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist derzeit für 2050.- € (Kaltmiete) vermietet.

Die letzte Renovierung fand im Jahr 2020 statt.

Ab 2025 wird ein Anschluss an die Geothermie Unterhaching möglich sein.

Die Garage ist eine geräumige abschließbare Einzelgarage.

Lage

Das lichtdurchflutete Haus liegt in einer reinen Wohngegend mit Reihenhäusern. Der Garten grenzt an eine verkehrsberuhigte 30 km/h-Straße.

In ländlich anmutender Umgebung am südlichen Stadtrand von München gelegen, vereinen sich in Unterhaching die Nähe zu München (12 km bis zum Marienplatz) und zu den zahlreichen Naherholungsgebieten. Auch Bergwanderer und Skifahrer sind in unter einer Stunde an ihrem Ziel in den bayerischen oder österreichischen Alpen.

Sportlich Begeisterte müssen aber nicht erst lange fahren, sondern sind bereits nach wenigen Metern zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Grünen. Zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar befinden sich z. B. das Freibad und der Landschaftspark Unterhaching-Neubiberg-Ottobrunn. In diesem gibt es unter anderem den Unterhachinger Bach und eine Hundemeile für vierbeinige Familienmitglieder.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie auch administrative und kulturelle Einrichtungen sind in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Im Unterhachinger Ortskern befindet sich auch ein S-Bahnhof. Zusätzlich verkehren regelmäßig Linienbusse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haustürseite

Exposé - Galerie



Haustür und Eingangsbereich



Garten Rasen und Terrasse



EG Blick in Garten

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Gartenseite



EG Wohnzimmer Haustürseite

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Blick in Küche



EG Küchenzeile rechts



EG Küchenzeile links

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer Eltern



OG Kinderzimmer 01

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 02



OG Flur und Bad

Exposé - Galerie



OG Bad 01



OG Bad 02

Exposé - Galerie



OG Treppe nach unten



KE Flur und Waschraum

Exposé - Galerie



KE grosser Raum



KE grosser Raum/Vorratskeller

Exposé - Galerie



KE Vorratskeller



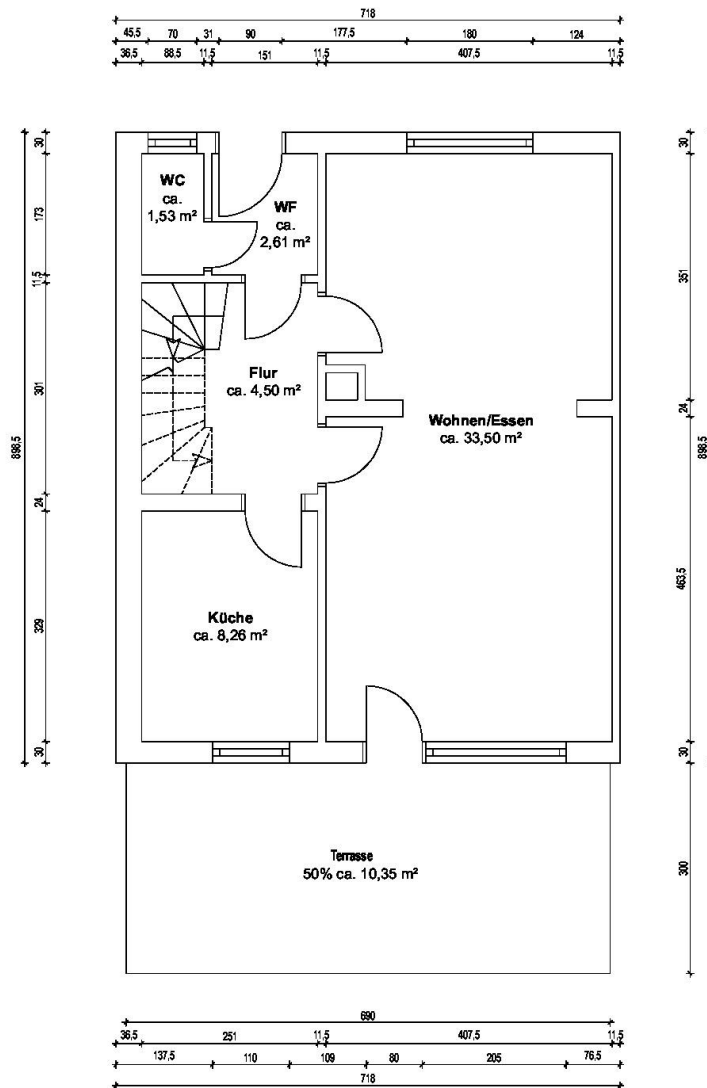
KE Waschraum

Exposé - Galerie



KE Stauraum unter Treppe

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

WF	ca. 2,61 m ²
WC	ca. 1,53 m ²
Flur	ca. 4,50 m ²
Küche	ca. 8,26 m ²
Wohnen/Essen	ca. 33,50 m ²
Terrasse 50%	ca. 10,35 m ²

Insgesamt ca. 60,75 m²

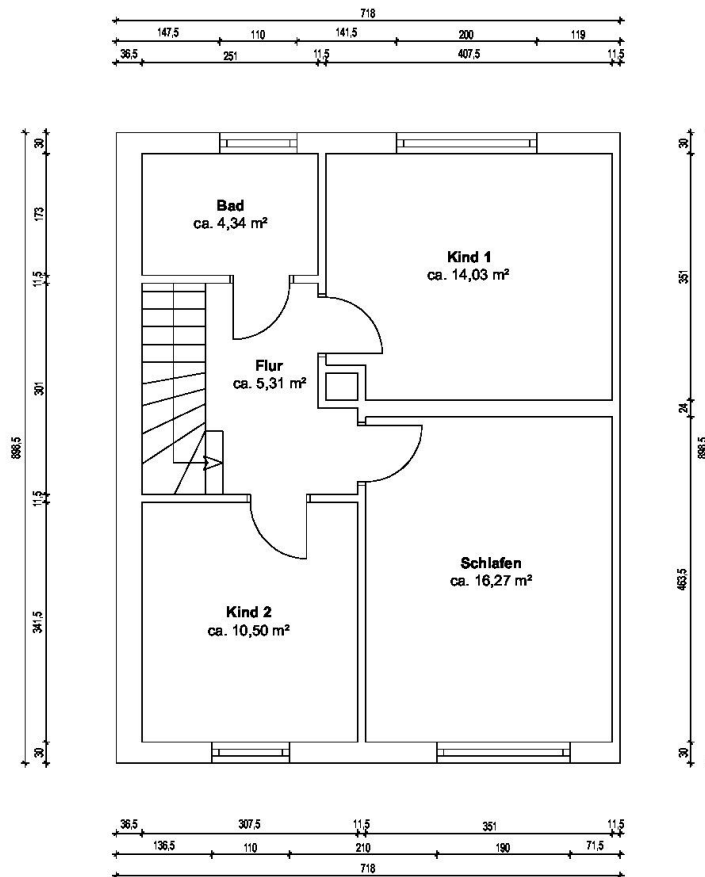
Sonstiges:

Garage ca. 12,50 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Exposé - Grundrisse

1. OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Flur	ca. 5,31 m ²
Bad	ca. 4,34 m ²
Kind 1	ca. 14,03 m ²
Schlafen	ca. 16,27 m ²
Kind 2	ca. 10,50 m ²

Insgesamt ca. 50,45 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.