

Unterhaching

# Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter

Objektnummer: 24118054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 774.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118054
Wohnfläche	ca. 88,15 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	774.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	73.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.01.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige und sehr gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einer begehrten Wohnanlage im schönen Unterhaching im Süden von München. Mit einer Wohnfläche von 88,15 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Bodentiefe Fenster im Wohn- und Esszimmer sorgen nicht nur für jede Menge Tageslicht, sondern bieten auch einen herrlichen Blick auf die große Dachterrasse. Die Fenster verfügen über elektrische Jalousien. Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und äußerst gepflegt. Eine moderne Einbauküche mit Elektrogeräten ist vorhanden, ebenso wie ein Badezimmer mit hochwertigen Schreinerarbeiten, einer Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Sehr praktisch ist das separate zweite Badezimmer mit Dusche. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett und Fliesen, die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt. Ein Highlight der Immobilie ist die große Dachterrasse, die durch ihre über 17,5 m<sup>2</sup> Penthouse-Atmosphäre schafft und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar und verfügt über ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz. Im Haus gibt es außerdem einen Trockenraum. Erwähnenswert ist auch, dass das Dach des Hauses begrünt wurde, was viele Vorteile bringt, z.B. eine verbesserte Wärmedämmung im Winter und dadurch geringere Energiekosten. Im Sommer wirkt das begrünte Dach wie ein natürlicher Hitzeschutz. Die Wohnanlage, in der sich die Immobilie befindet, ist sehr gepflegt und verfügt über viele Grünflächen, die zum Verweilen und Erholen einladen. Die Infrastruktur vor Ort ist sehr gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 774.000,- zzgl. € 25.000,- für den TG-Stellplatz = € 799.000,- gesamt. Diese Wohnung ist ideal für Käufer, die eine gut geschnittene Immobilie in einer ruhigen Wohngegend suchen, die dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt bietet. Mit ihrer gehobenen Ausstattung und dem hohen Erholungswert ist sie ein echtes Schmuckstück. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Ausstattung und Details

Sehr gepflegte Einbauküche mit Elektogeräten  
Badezimmer mit Schreinerarbeiten und Badewanne  
Separates Duschbad  
Bodenbeläge Parkett und Fliesen  
Fußbodenheizung  
Fernwärme  
Große Dachterrasse  
Personenaufzug  
Kellerabteil  
Trockenraum  
Tiefgaragen-Stellplatz

**Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching**

## Alles zum Standort

Unterhaching ist eine attraktive Gemeinde im Süden von München, die sowohl eine ruhige Wohnatmosphäre, als auch eine gute Anbindung an die Großstadt bietet. Mit einer Bevölkerung von etwa 27.500 Einwohnern hat sich Unterhaching zu einer beliebten Wohngegend entwickelt, die sowohl Familien als auch Pendler anspricht. Unser Objekt befindet sich in einem der neueren Wohngebiete der Gemeinde. Hier befinden sich moderne Wohnanlagen, die gut in die grüne Umgebung integriert sind. In der Nähe gibt es mehrere Spielplätze, Kindergärten und Schulen, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien mit Kindern macht. Außerdem einen Landschaftspark und zahlreiche Grünflächen, die für Erholung sorgen. Zudem ist das Ortszentrum von Unterhaching mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die S-Bahn-Station Unterhaching ist nur wenige Gehminuten entfernt, von wo aus man schnell in die Münchner Innenstadt gelangt. Auch die Autobahn A8 ist in der Nähe, was die Anbindung an andere Teile Bayerns und darüber hinaus erleichtert. Ein idealer Ort also für modernes Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung, ohne dabei die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten Münchens zu verlieren.

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118054 - 82008 Unterhaching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)