



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

Liebhaberobjekt mit viel Charme, einem wunderschönen Garten und Ausbaupotential!



**Martina Schwarz Immobilien GmbH**  
Illtisstraße 60 ♦ 81827 München-Trudering

**Telefon** | 089 2554 9072  
**Mobil** | 0171 529 3123  
**Fax** | 089 2554 9073  
**@** | [info@martina-schwarz-immobilien.de](mailto:info@martina-schwarz-immobilien.de)



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

**Objekt-ID:** 1435

**Lage:** 82008 Unterhaching

**Objektart:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 1956

**Grundstücksfläche:** 399 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche:** ca. 190 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 4,0

**Badezimmer:** 1

**Gäste-WC:** 1

**Garage/Stellplatz:** 1 Garage +1 Stellplatz

**Keller:** voll unterkellert

**Objektzustand:** renovierungsbedürftig

**Terrasse:** Südausrichtung

**Heizungsart:** Wärmeluftheizung

**Energieträger:** Öl und Strom-Mix

**Energieausweis:** Bedarfsausweis

**Endenergiebedarf:** 269,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** H

**Kaufpreis:** 799.000 €

**Bezugsfrei:** sofort

**Provision:**

Die vom Käufer an uns im Erfolgsfall - Kauf des Objekts - zu zahlende Käuferprovision beträgt 1,785 % incl. 19% MwSt und errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss (Notartermin) verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



## OBJEKTbeschreibung

Auf einem nahezu uneinsehbaren Grundstück wurde 1956 in Massivbauweise in einer ruhigen Anliegerstraße diese attraktive Doppelhaushälfte errichtet.

Wunderschön eingebettet im Grünen liegt das Haus in Ausrichtung nach Süden und Osten. Von der Raumaufteilung eignet sich die Immobilie für eine bis zu 4 köpfige Familie und bietet viel Raum und Potenzial zur individuellen Nutzung.

### **Das Grundstück ist realgeteilt!**

Der Garten wurde mit viel Liebe angelegt und ist herrlich eingewachsen.

Auf der Nordseite des Hauses ist durch eine Überdachung eine Verbindung zur Garage entstanden, eine Art Veranda, so dass man geschützt im Freien sitzen kann.

Der Grundriss des Hauses ist hervorragend und unterteilt sich folgendermaßen:

### **Erdgeschoss:**

Großes Wohnzimmer, Wohnküche, Diele, Windfang, Garderobebereich und Gäste-WC

### **Obergeschoss:**

3 Schlafzimmer, Tageslichtbad und Diele.

### **Dachgeschoss:**

1 Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein WC mit Waschbecken

### **Keller:**

4 Kellerräume (Heizung, Vorrat, Waschraum etc....),

### **Eine umfangreiche Renovierung wäre für dieses entwicklungsfähige, charmante Haus empfehlenswert.**

Professionelle Planung, Gestaltung und Umsetzung können dieses Objekt zu einer Perle machen.

Der Bebauungsplan Nr. 87/88 Bayersiedlung Unterhaching erlaubt eine Erweiterung des Gebäudes zur Ostseite.

GFZ: 1,0

GRZ: 0,26 ( bis 0,39 für Wege und Zufahrten)



## MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

### Lage

Unterhaching, die bezaubernde Gemeinde im Landkreis München, direkt angrenzend an den südlichen Münchner Stadtrand, besticht nicht nur durch ihre idyllische Lage, sondern auch durch ihre ausgezeichnete öffentliche Erreichbarkeit und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergärten, Schulen - von der Grundschule bis zum Gymnasium, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, alles in kurzer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung nach Unterhaching ist hervorragend. Mit der S-Bahn-Linie S3 gelangen Sie schnell und bequem in das Münchner Stadtzentrum. Die S-Bahn-Station ist fußläufig in gut 8 Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Pendelstrecke ermöglicht. Auch der Autobahnanschluss in alle erdenklichen Richtungen ist durch die A8 und die A995 in wenigen Minuten gegeben.

Neben der erstklassigen Verkehrsanbindung bietet Unterhaching auch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Die Gemeinde liegt eingebettet in eine wunderschöne grüne Landschaft mit vielen Parks und Grünflächen. Der fast angrenzende Perlacher Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrrad-Touren ein. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und dem Alltagsstress vergessen.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in Unterhaching vielfältige Möglichkeiten offen. Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Sportanlagen, darunter Fußballplätze, Tennisplätze und Fitnessstudios und das örtliche Schwimmbad.



Zufahrt zum Haus und zur Garage



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Weg zum Hauseingang



Garten zur Ostseite



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Wohnzimmer mit Terrassenzugang





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



zwei der Schlafzimmer im Haus





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Blick in den Garten/Umgebung vom DG

WC



Schlafzimmer



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Ostseite



Südseite



Grundrisse



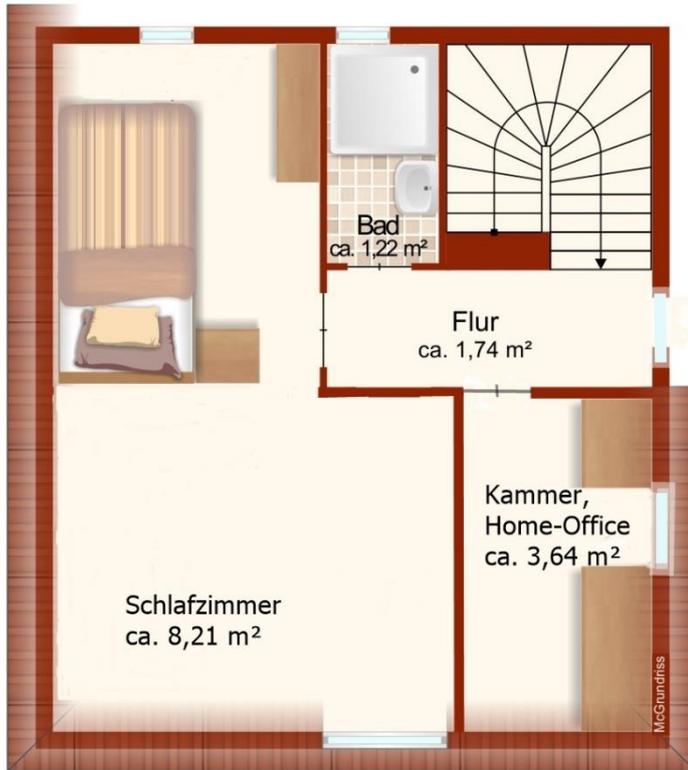
Erdgeschoss

Obergeschoss

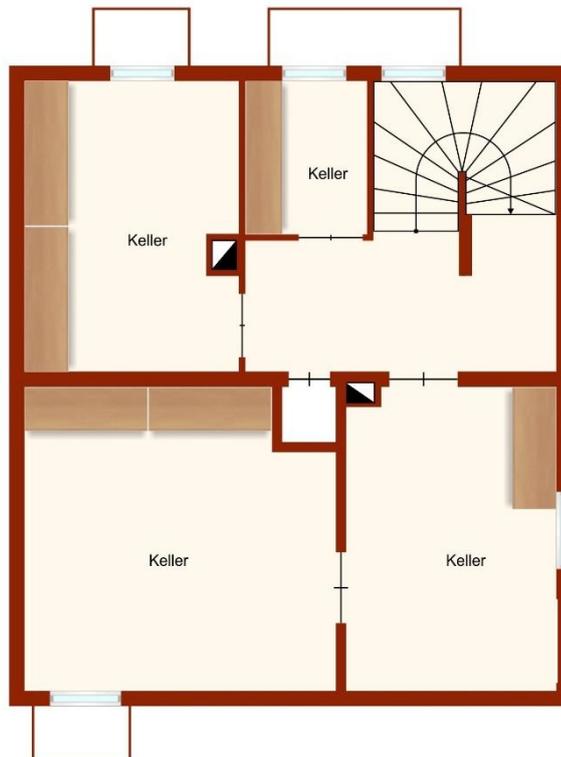




**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Untergeschoss





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

Ansicht von oben



McGrundriss



## MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



### HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

Unsere Angebote sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Gesamtprovision. Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte oder ein Familienmitglied bzw. Verwandter diese Immobilie erwirbt. Kommt ein anderer als der vorgesehene Vertrag (z. B. Kaufvertrag) zustande, so wird die ortsübliche Gebühr zur Zahlung fällig. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) provisionspflichtig tätig zu sein. Sollte Ihnen dieses Objekt von anderer Seite angeboten worden sein, bitten wir um schriftliche Nachricht innerhalb von 3 Tagen.