

Exposé

Wohnung in Unterhaching

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und idealem Schnitt



Objekt-Nr. **OM-327299**

Wohnung

Verkauf: **499.500 €**

Fasanenstraße
82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	523 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen und ruhig gelegenen 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und den durchdachten Grundriss besticht. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse C und bietet alles, was Sie für ein behagliches Wohnen benötigen.

Helligkeit und Ausblick in Perfektion.

Dank der Süd- und Westausrichtung sowie der großen Fensterfronten werden die Räume den ganzen Tag über von Sonnenlicht durchflutet. Das schafft eine angenehme, einladende Wohnatmosphäre, die Sie sofort spüren werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete und vollständig verglaste Balkon. Dieser bietet nicht nur einen herrlichen Blick und viel Sonne, sondern lädt Sie dazu ein, sogar an kälteren Tagen entspannt Ihren Kaffee zu genießen – ein kleines Stück Luxus im Alltag.

Ideale Raumaufteilung für maximalen Komfort.

Der durchdachte Schnitt dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Beide Schlafzimmer überzeugen mit einer komfortablen Größe von jeweils ca. 17 m² – ideal für erholsame Nächte oder eine flexible Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer.

Die geräumige Diele verbindet alle Räume miteinander und schafft eine angenehme Weiträumigkeit. Die Küche mit Blick nach Westen und das nach Norden ausgerichtete Schlafzimmer bieten zusätzliche Rückzugsorte für unterschiedliche Bedürfnisse.

Ausstattung

Ausstattung:

- Hochglanz EBK mit Mikrowelle, Geschirrspüler, freistehende Kühl- und Gefrierkombination , Induktionsfeld (Markengeräte Siemens, Bosch Panasonic)
- weiße dreifachverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Parkett im Wohnzimmer und Schlafräumen
- Laminat im Flur
- weiß geflieste Toilette
- modernes gefliestes Badezimmer
- Rauchmelder
- Türsprecher
- Kabelanschluss

Aufstellung Raumgrößen:

- Küche ca. 7 qm Wfl.
- Wohnzimmer ca. 24 qm Wfl.
- Süd-Loggia ca. 15 qm (7,5 qm Wfl., 7,50 qm Nfl.)
- Flur ca. 5 qm Wfl.
- Schlafzimmer (Süd) ca. 17,76 qm Wfl.
- Schlafzimmer (Nord) ca. 16,5 qm Wfl.
- Toilette ca. 2 qm Wfl.

- Badezimmer ca. 5 qm Wfl.

Gesamtfläche: ca. 93 m²

Balkon-/Terrassenfläche: ca. 15 m²

Kellerfläche: ca. 6 m²

Aufstellung der bereits erfolgten Renovierungsarbeiten:

- 2018 Parkett im Wohn- und Schlafzimmer abgeschliffen und geölt
- 2020 neue Küche
- 2020 Balkon- und Fassadenrenoveirung (Südseite)
- 2023 Fassadenrenovierung und Dämmung (Westseite)

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: Sofort

Objektzustand: gepflegt

Energieeffizienzklasse: C

Garagen/Stellplatzmiete (kann nach Bedarf übernommen werden): 30,00 €

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Wohnen in bester Lage

Die Wohnung liegt äußerst verkehrsgünstig und bietet Ihnen eine ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste S-Bahn-Station erreichen Sie bequem in nur 7 Minuten zu Fuß. Von dort aus sind Sie in nur 15 Minuten Fahrtzeit direkt am Marienplatz, dem Herzen Münchens.

Zusätzlich sorgen diverse Busverbindungen und die Nähe zu den Bundesautobahnen für maximale Flexibilität, egal ob Sie in die Stadt oder in die umliegende Region reisen möchten.

Unterhaching ist eine lebendige Gemeinde mit einem ansprechenden Wohnumfeld und bietet Ihnen alle

Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die Sie für das tägliche Leben benötigen.

In Unterhaching selbst finden sich verschiedene

Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Gymnasium.

Das Naherholungsgebiet Landschaftspark Hachinger Tal sowie die Waldgebiete Perlacher- und Grünwalder-Forst bieten Ihnen ein vielfältiges Freizeitangebot mit hohem Erholungswert.

Infrastruktur:

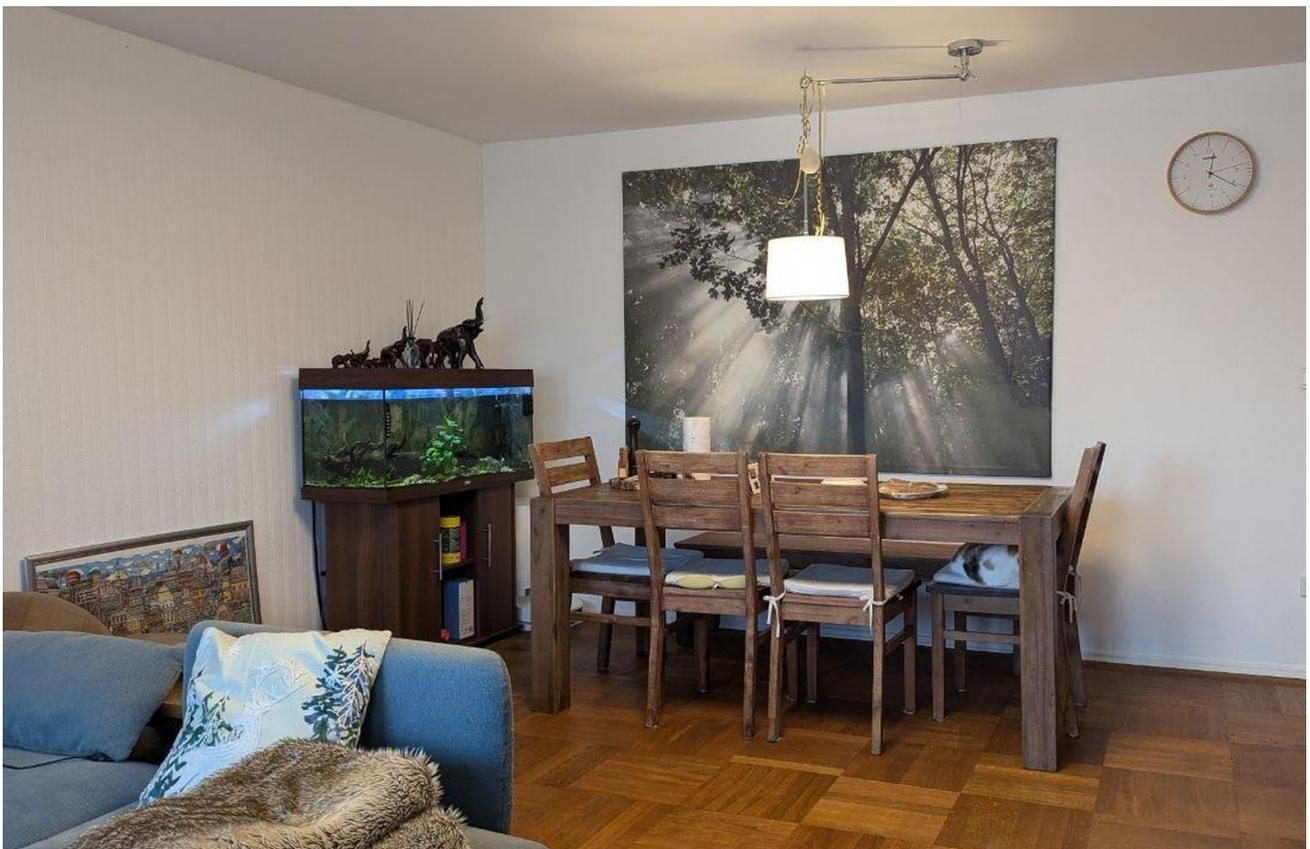
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



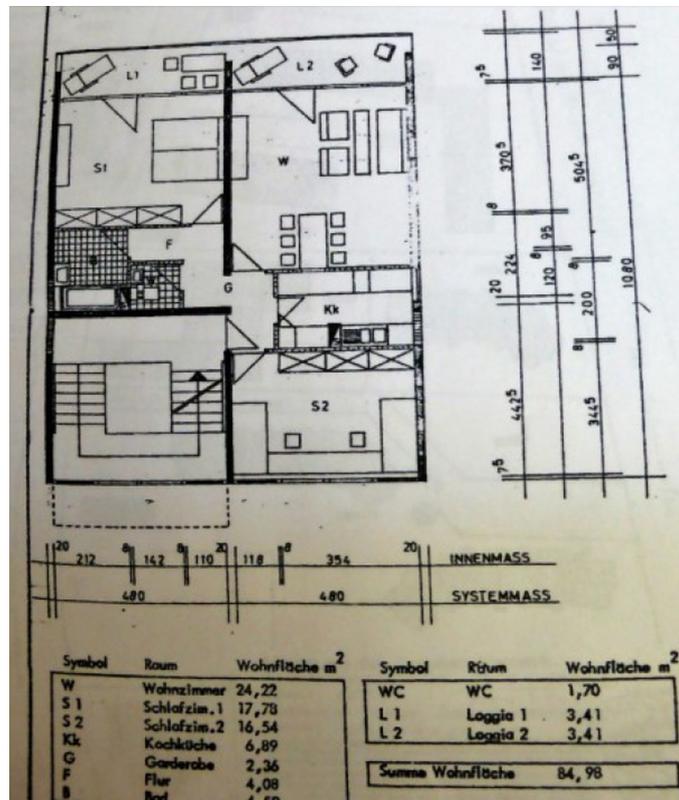
Exposé - Galerie



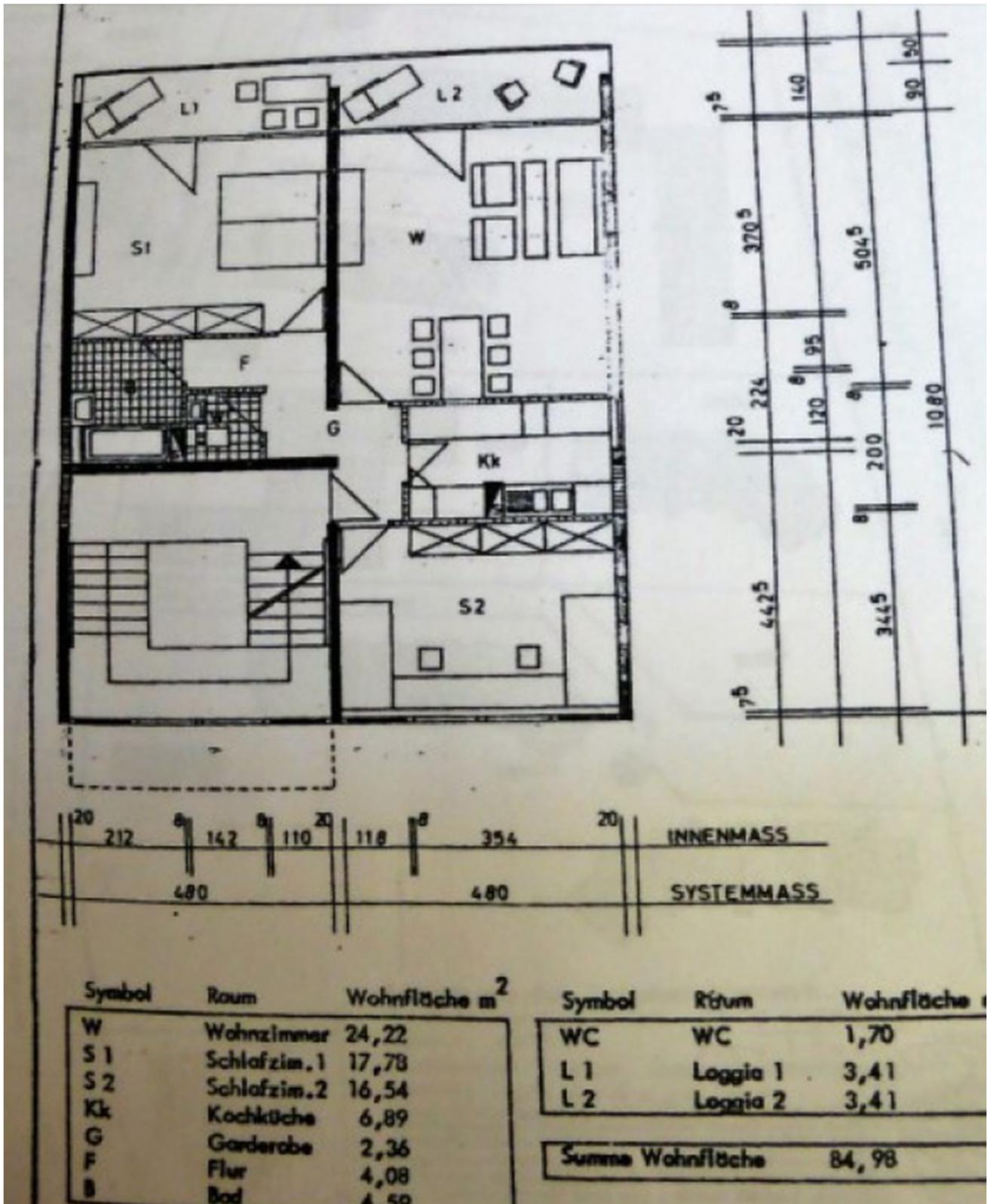
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Symbol	Raum	Wohnfläche m ²
W	Wohnzimmer	24,22
S 1	Schlafzim. 1	17,78
S 2	Schlafzim. 2	16,54
Kk	Kochküche	6,89
G	Garderobe	2,36
F	Flur	4,08
B	Bad	4,59

Symbol	Raum	Wohnfläche
WC	WC	1,70
L 1	Loggia 1	3,41
L 2	Loggia 2	3,41
Summe Wohnfläche		84,98