



Seebauer  
Immobilien

# 3 Zimmer in Unterhaching

---



Ihr Ansprechpartner:

**Gerhard Seebauer**

0170 – 5462862

[info@seebauer-immobilien.de](mailto:info@seebauer-immobilien.de)



# Herzlich willkommen,

---

schön, dass wir uns kennenlernen!



”

*Ich werde Sie persönlich durch den kompletten Prozess des Immobilienerwerbs führen.  
Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse sind für uns der Mittelpunkt unserer Arbeit.*

*Vertrauen auch Sie uns beim Kauf einer Immobilie und werden ein zufriedener Kunde  
von Seebauer Immobilien.*

*Herzlichst*

*Ihr Gerhard Seebauer*



# Objektdaten

---

Adresse:	ETW Nr. 32 Hauptstraße 47 82008 Unterhaching		
Etage:	3. OG	Baujahr:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort	Garage/Stellplatz:	1 x Tiefgarage
Wohnfläche:	94,31 m <sup>2</sup>	Nutzfläche:	99,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3	Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1	Gäste-WC:	nein
Balkon:	ja	Ausrichtung:	Süd
Keller:	ja	Personenaufzug:	ja
Qualität der Ausstattung:	gehoben		
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung		
Letzte Modernisierung / Sanierung:	2022		
Heizungsart:	Fernwärme		
Wesentlicher Energieträger:	Erdwärme		
Hausgeld (inkl. Rücklagenzuführung):	397,23 €/Monat		
<b>Kaufpreis Wohnung:</b>	<b>479.000,- €</b>		
<b>Zzgl. Kaufpreis Garage/Stellplatz:</b>	<b>15.000,- €</b>		
Provision:	17.635,80 €		

3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Grundriss

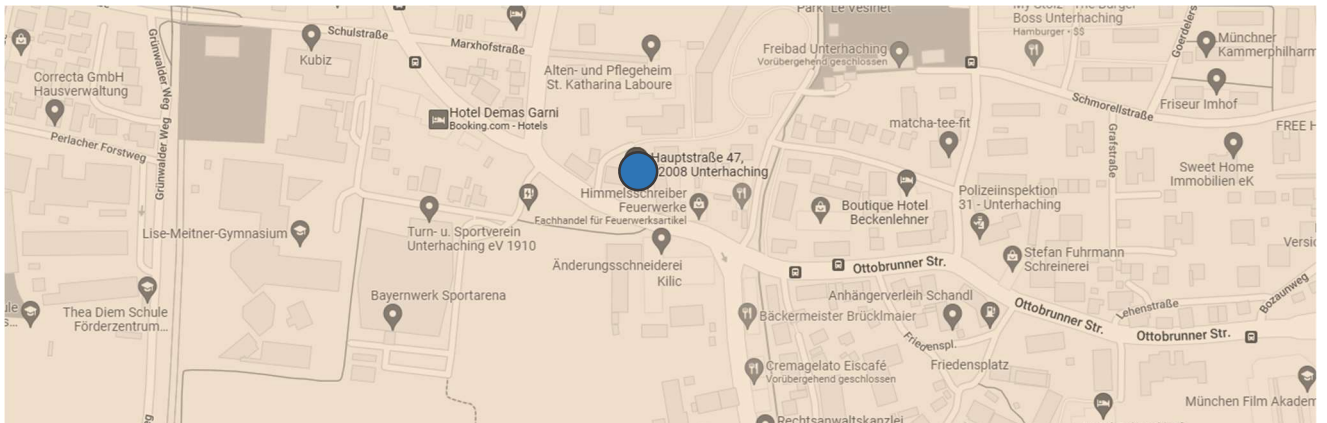


Nicht maßstabsgerecht, zur Maßentnahme nicht geeignet.



# Lage

---



Die Wohnung liegt zentral in Unterhaching, unweit zur S-Bahn.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie auch den Bahnhof, das Gymnasium Unterhaching, die Grundschule an der Jahnstrasse, die Bayernwerk Sportarena und das Kulturzentrum Kubiz.

In ca. 5-10 Minuten mit dem Fahrrad sind Sie bei Infineon, dem Sportpark und dem Landschaftspark Hachinger Tal.

In ca. 10 Minuten ist man mit der S-Bahn am Münchner Ostbahnhof.

In direkter Nähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden.

Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S3 gut erreichbar.

In direkter Umgebung finden Sie auch mehrere Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte vor. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, eine Buchhandlung, eine Bibliothek und ein Museum.



# Objektbeschreibung

---

Die Wohnanlage wurde 1972 nach neuesten Erkenntnissen auf einem Erbpachtgrundstück in Unterhaching errichtet.

Unsere helle und sehr gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung befindet sich im dritten OG der sehr gepflegten Wohnanlage.

Die Energieversorgung dieses Gebäudes erfolgt über das moderne Fernwärmenetz der Gemeinde Unterhaching. Besonders hervorzuheben ist, dass die Energie im Wesentlichen durch Geothermie - in diesem Fall durch heiße unterirdische Wasserläufe - erzeugt wird. Diese Form der Energiegewinnung ist äußerst ökologisch und CO<sub>2</sub>-neutral. Ein weiterer Vorteil ist natürlich, dass Sie unabhängiger sind von den Eskapaden des Energiemarktes, insbesondere der teils willkürlichen Preisänderungen bei Gas und Öl.

Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig übergeben werden.

## **Wichtig:**

Der beigefügte Energieausweis ist noch gültig, bezieht sich aber noch auf den Stand vor der Umrüstung auf günstige und ökologische Fernwärme. Ein neuer Energieausweis ist beantragt, kann aber noch etwas dauern. Wir gehen davon aus, dass die ohnehin schon guten Verbrauchswerte nach der Neuberechnung auf Basis der Fernwärme noch deutlich besser sein werden.

## **Sonstiges:**

In der Tiefgarage gehört ein Stellplatz zur Wohnung. Dieser ist praktischerweise auf einer Seite an der Wand, so dass nur noch auf einer Seite ein anderes Auto parkt.

Auch das Gebäude wurde über die Jahre immer wieder saniert und auf den jeweils aktuellen Stand gebracht. Uns sind keine relevanten anstehenden Sanierungsmaßnahmen bekannt. Unlängst wurde das Dach und die Fassade neu gemacht, aktuell wurde das Tonnenhaus komplett neu in edlem und langlebigen Metall errichtet.

Es stehen die üblichen Gemeinschaftsräume zur Verfügung, insbesondere auch ein Fahrradraum, sowie ein Wasch- und Trockenraum mit Münzgeräten.



# Details zur Wohnung

---

Die Wohnung besteht aus:

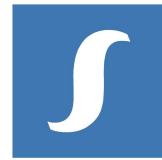
- Wohnzimmer
- großer Küche/Esszimmer
- Schlafzimmer
- großes Kinderzimmer
- Flur
- Bad
- großer West-Balkon
- geräumiges Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- Raumhöhe in der Wohnung ca. 247 cm.

## Wohnflächenberechnung

Hauptstraße 47, 82008 Unterhaching

Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
<b>3. OG</b>		
Wohnen	20,09	20,09
Küche / Esszimmer	19,77	19,77
Diele	9,94	9,94
Bad	3,94	3,94
Schlafen	15,09	15,09
Zimmer	20,15	20,15
Balkon (zu 1/2)	10,65	5,33
<b>Summe</b>	<b>99,63</b>	<b>94,31</b>

Alle Flächenangaben in ca. m<sup>2</sup> - Irrtümer und Änderungen vorbehalten.  
Flächenermittlung gemäß Wohnflächenverordnung.  
Hobbyräume, Balkone, Terrassen, Dachterrassen,  
auch nicht gedeckte zu 1/2. Flächen grob von Hand gemessen.



# Durchgeführte Sanierungen

---

Die Wohnung wurde gerade komplett saniert.

Dies beinhaltet unter Anderem:

- Wände:  
Alte Tapeten entfernt  
Untergrund sauber gespachtelt und bei Bedarf aufgeputzt  
Weiß gestrichen (Qualitätsfarbe von STO)
- Türen:  
Alte Türen und teilweise Zargen entsorgt  
Neue Türblätter und Beschläge  
Zargen neu weiß lackiert oder neu gesetzt.
- Fenster:  
Alle Fenster und Terrassentüren weiß lackiert
- Heizkörper:  
Alle Heizkörper neu weiß lackiert
- Rollläden:  
Großteils elektrisch betrieben mit Fernbedienung
- Böden:  
Alle Böden entfernt  
Bodenaufbau teilweise erneuert oder ausgebessert  
Alle Räume (bis auf Bad) mit hochwertigem Parkett "Eiche Natur" ausgelegt.
- Bad:  
Altes Bad komplett entfernt  
Neue Sanitärgegenstände  
Neue Armaturen  
Neue zeitgemäße weiße Fliesen  
Handtuchrocknerheizkörper
- Elektro:  
Komplette Wohnung geprüft und durchgemessen  
Neuer Verteilerkasten mit neuen Sicherungen und FI-Schalter  
Neue Schalter und Steckdosen





# Informationen zur Erbpacht

---

Aufgrund der Erbpachtsituation sparen Sie massiv am Kaufpreis, da Sie den Grundstücksanteil nicht mit erwerben.

Das Erbbaurecht wurde am 01.07.1969 für die Dauer von 99 Jahren bestellt.  
Die Restlaufzeit geht somit bis zum Jahr 2068, also noch etwa 45 ½ Jahre.

Der aktuelle Erbbauzins beträgt nur 118,44 €/Monat und wird direkt über die Hausverwaltung bequem abgerechnet.

## **Besonderheit:**

Bereits im Erbpachtvertrag sind besonders günstige Konditionen für den sog. Heimfall am Ende der Laufzeit festgelegt. Somit ist jederzeit sichergestellt, dass Ihre Investition in jedem Fall erhalten bleibt.

Der Erbpachtzins kann ähnlich wie z. B. Finanzierungszinsen von Vermietern steuerlich geltend gemacht werden. Daher sind Erbpachtobjekte insbesondere auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

## **Wichtig:**

Bitte beachten Sie dringend, dass Sie aufgrund der üblichen Vorgaben bei Erbpachtobjekten im Falle einer Finanzierung aber eine höhere Eigenkapitalquote erfüllen müssen!

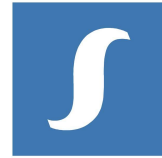
**Gehen Sie bei Ihrer Kalkulation bitte von einem erforderlichen Eigenkapitalanteil von mindestens 1/3 des Kaufpreises zuzüglich Erwerbsnebenkosten aus.**

## **Allgemeine Hinweise**

Bitte beachten Sie, dass die Flächenangaben nur grob geschätzt sind und den vorliegenden unverbindlichen Informationen entnommen wurden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht genommen. Alle zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben Dritter, oder sind aus den ursprünglichen Verkaufsunterlagen entnommen. Es kann daher trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere der Grundriss weicht eventuell in Details von der ursprünglichen Planung ab. Die Flächen wurden aus dem Grundriss lediglich grob herausgemessen. Bitte haben Sie Verständnis, dass das Flächenmaß daher nur als grobe Schätzung betrachtet werden kann. Jegliche Haftung hierfür wird daher ausdrücklich ausgeschlossen. Wir empfehlen bei Zweifeln vor dem Kauf selbst ein Aufmaß vorzunehmen.

Die übermittelten Daten werden nur für die Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet. Nach Abschluss der Vermarktung dieser Wohnung werden alle Interessentendaten und zugehörige Korrespondenz gelöscht. Ausgenommen sind gesetzlich geforderte Archivierungen.

Ausführliche Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.seebauer.org/j/privacy>



# Impressionen

---



Wohnzimmer



Küche



# Impressionen

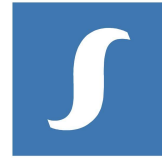
---



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Impressionen

---



Bad





# Impressionen

---



Flur



Balkon



Seebauer  
Immobilien

# Interesse?

---



Haben Sie Fragen, oder möchten einen  
Besichtigungstermin vereinbaren?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Ihr Ansprechpartner:

**Gerhard Seebauer**

0170 - 5462862

[info@seebauer-immobilien.de](mailto:info@seebauer-immobilien.de)