

Kapitalanlage mit Potenzial – 3-Zimmer-Wohnung in Unterhaching



Eigentumswohnung
D-82008 Unterhaching

385.000 **74** **3**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	385.000
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Hausgeld EUR	411
Jahresmieteinnahmen EUR	12.000

Anbieter



LBS Gebietsdirektion München
Stefan Engels
Herbststraße 1
D-80335 München
Telefon: 089 21995522
Fax: 089 21995555

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	74
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	1976
vermietet	ja
Zustand	gepflegt

Kurzexposé

*** Bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und wir deshalb nur wenige Fotos ins Internet stellen. Visualisierung zeigen bereits Renovierungsvorschläge. ***

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Unterhaching bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss (oberstes Stockwerk) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976. Dank des vorhandenen Aufzugs, der in den Zwischengeschossen hält, ist die Wohnung zwar nicht vollständig barrierefrei, aber dennoch komfortabel erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss: Die Diele führt in sämtliche Räume – das geräumige Wohnzimmer (ca. 20,8 m²) mit Zugang zur großzügigen, nach Osten ausgerichteten Loggia, das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, die Küche sowie das separate Bad und WC. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss, während das WC mit einem kleinen Handwaschbecken ausgestattet ist. Eine praktische Abstellkammer und eine Garderobennische runden das Platzangebot ab.

Die Bodenbeläge variieren zwischen Laminat in Wohn- und Kinderzimmer, Flur und Abstellraum, Teppich im Elternschlafzimmer sowie PVC in der Küche. Die Einbauküche gehört den derzeitigen Mietern. Wir haben aus Rücksicht auf die Mieter nur wenige Fotos gemacht. Die Wohnung wurde über die Jahre hinweg gepflegt und in einem soliden Zustand erhalten. Dennoch sind – abhängig vom Nutzungskonzept – bei einem zukünftigen Mieterwechsel oder Eigenbezug übliche Renovierungsmaßnahmen einzuplanen.

Die Wohnung ist seit 1999 vermietet. Die Mieter würden in der Wohnung gerne wohnen bleiben. Die aktuelle Miete wurde Ende 2024 erhöht, liegt aber mit 1.000 Eur. Kaltmiete unter dem marktüblichen Niveau, was sich im Kaufpreis widerspiegelt. Weitere Mieterhöhungen sind in den nächsten Jahren im gesetzlichen Rahmen möglich. Bei einer Neuvermietung ist eine höhere Kaltmiete zu erwarten.

Die Wohnanlage wird durch die umweltfreundliche Geothermie Unterhaching versorgt und punktet mit einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in einer Einbahnstraße. Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein ebenerdiger Stellplatz in der Tiefgarage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Es gibt zwischen den Häusern einen Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz und Sitzgelegenheit.

Das Tüpfelchen auf dem "i" ist die perfekte Finanzierung.

Mein Kollege steht Ihnen hier gerne zur Verfügung:

Daniel Kasumovic
LBS-Experte für Baufinanzierung
selbst. Handelsvertreter

der LBS Landesbausparkasse Süd

Bauen - Kaufen - Renovieren - Umschulden - Bausparen

Telefon: 0151/22336810

Telefon: 089-457262-32

E-Mail: Daniel.Kasumovic@lbs-sued.de

Ausstattung

Förderanlagen	Personenaufzug
Bad	Wannenbad
Bodenbeläge	Teppichboden Fliesenboden
Garten	Gartennutzung

Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer (1) Schlafzimmer (2) Badezimmer
Nutzflächen	Abstellraum Keller
Park-/Hofflächen	Tiefgaragenstellplatz

Lage und Infrastruktur

Unterhaching gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine gute medizinische Versorgung und eine familienfreundliche Umgebung aus.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage, sodass der S-Bahnhof Unterhaching in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von hier aus gelangt man mit der S3 in etwa 15 Minuten in die Münchner Innenstadt. Zudem gibt es eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A8 und die A99.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende liegt der Landschaftspark Hachinger Tal quasi vor der Haustür – eine weitläufige Grünfläche mit Spazierwegen, Spielplätzen und Freizeitmöglichkeiten. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnanlage eine angenehme Ruhe. Je nach Windrichtung kann der Verkehr oder die S-Bahn zu hören sein – doch wer hier wohnt, genießt die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grüner Erholung.

Diese Immobilie ist eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die langfristig in eine werthaltige Wohnung in einer gefragten Lage investieren möchten.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	25.03.2025
Gültig bis	24.03.2035
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m ² ·a)	129,2
Warmwasser enthalten (EV)	ja

Bilder



Grünanlage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Hausansicht



Grundriss



Riemenschneiderstraße



Riemenschneiderstraße



Wohnzimmer



Visualisierung - Renovierungsvorschlag



Wohnzimmer



Visualisierung - Renovierungsvorschlag



Hausansicht



Grünanlage

Impressum:

Vertretungsberechtigter: Peter Zeiler
Berufsaufsichtsbehörde: Landratsamt München Postfach 950260 81518 München
Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: 74160
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE161847755

Immobilienvermittlung in Vertretung der

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH
Karolinenplatz 1, 80333 München
Telefon: 089 74648-0
Telefax: 089 74648-111
Email: info@sparkassen-immo.de
Geschäftsführer: Paul Fraunholz, Christian Hatzold
Handelsregister: Amtsgericht München, Handelsregisternummer: HRB 187404
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Roland Schmautz
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE272699071

Berufsaufsichtsbehörde:
Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat
Ruppertstraße 19, 80466 München
Kreisverwaltungsreferat@muenchen.de

Berufskammer:
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die:
Versicherungskammer Bayern
Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts
Maximilianstraße 53, 80530 München
www.versicherungskammer-bayern.de