

# MICHAEL WÖHRY

**Appler**  
IMMOBILIEN



Ihr neues Zuhause in Unterhaching



## WENN AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.

Ein zukünftiges Zuhause zu finden ist heute nicht leicht. Zu teuer, am falschen Ort oder schon verkauft. Zu klein, zu alt oder zu laut neben der Hauptstraße.

Die Wohnung, die wir Ihnen heute zum Kauf anbieten, bietet den passenden Rahmen für Singles oder Pärchen, die nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchte, aber doch auch die kurzen Wege in die Natur zu schätzen wissen. Ein gemütliches Zuhause in einem kleinen Mehrfamilienhaus. Ordentlich gepflegt und bereit für Ihren Einzug.

Auf den nächsten Seiten möchte ich Ihnen gerne diese kompakt geschnittene Dachgeschosswohnung näher vorstellen.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilie, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung, bei der Sie mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen an erster Stelle stehen, werden Sie dies merken.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach der passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel ?

Alexander Klar  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
Dipl. Immobilienökonom (ADI)

ICH HABE EINEN GANZ  
EINFACHEN GESCHMACK.  
ICH BIN IMMER MIT DEM  
BESTEN ZUFRIEDEN. OSCAR WILDE



**VERSUCHUNGEN**  
SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,  
OB SIE WIEDERKOMMEN.

OSCAR WILDE

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

|                            |                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Objektart:                 | Dachgeschosswohnung<br>(WEG mit 25 Wohneinheiten)                       |
| Baujahr:                   | 1983                                                                    |
| Etage:                     | 3 von 3                                                                 |
| Anzahl Zimmer:             | 2                                                                       |
| Schlafzimmer:              | 1                                                                       |
| Badezimmer:                | 1                                                                       |
| Wohnfläche:                | ca. 54 m²                                                               |
| Nutzfläche:                | ca. 4 m² (Kellerabteil)                                                 |
| Stellplatz:                | nein                                                                    |
| Objektzustand:             | gepflegt                                                                |
| Qualität der Ausstattung   | gut                                                                     |
| Bezugsfrei:                | nach Absprache                                                          |
| Heizungsart:               | Fernwärme                                                               |
| Energieträger:             | Geothermie                                                              |
| Energieausweistyp:         | Verbrauchsausweis ( Berechnung basiert<br>noch auf der alten Ölheizung) |
| Energieverbrauchskennwert: | 112 kWh/(m² a), D                                                       |
| Gültig bis:                | 25.02.2029                                                              |
| Kaufpreis Wohnung:         | 359.000 € (6.648 €/m²)                                                  |

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



## Herzlich willkommen zu Hause

Endlich eine schöne kompakte Wohnung für Singles oder Paare. Hier können Sie dieses Jahr noch einziehen und die Räume ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen einrichten. Folgende Eigenschaften machen diese Wohnung besonders. **Ruhe und Privatsphäre** - Durch die Lage im obersten Stockwerk des Gebäudes gibt es keine „störenden“ Nachbarn über der Wohnung. Außerdem liegt diese Wohneinheit in angenehmer Entfernung zur Straße ruhig und ohne Straßenlärm. **Wohnfläche und Raumangebot** - Kompakt und gut geschnitten. Nicht zu klein und nicht zu groß. Genau richtig dimensioniert für 1 - 2 Personen. Insgesamt überzeugt diese ca. 54m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. **Modern und energetisch aktuell** - Wohlig warm wohnen und baden ohne schlechtes Gewissen und hohe Energiekosten. Dank des Fernwärmeanschlusses an die GEOTHERMIE UNTERHACHING GmbH & Co. KG profitieren Sie von schwankungsärmeren Energiekosten und müssen sich keine Gedanken über neue Heizsysteme in der Zukunft machen.

Wichtigen zusätzlichen Stauraum bietet das geräumige Kellerabteil. Ihr Auto können Sie auf einem der zur Wohnanlage gehörenden Außenstellplätze parken. Zur Wohnung gehört kein eigener Stellplatz.

### FAZIT

Leben in ruhiger Lage. Angebunden mit kurzen Wegen. Wohnen auf gutem Niveau.

Ein gemütliches Zuhause zum Einziehen und Wohlfühlen.



Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

Das Wohnzimmer:

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

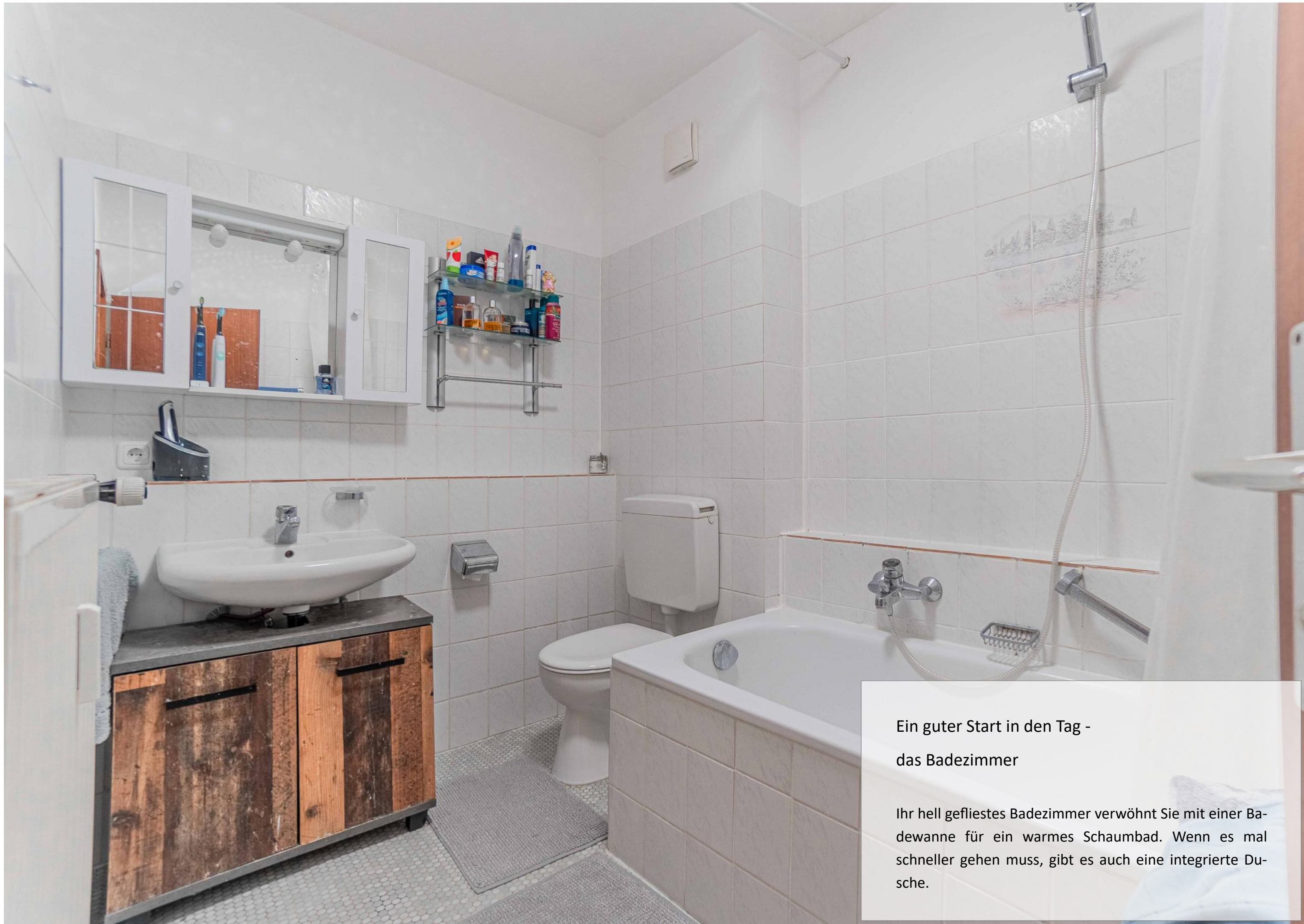
Genießen Sie einen spannenden Kinoabend mit Freunden oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit.

Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts...

A modern bedroom with a white bed, wooden beams, and a desk. The room features a white bed with a patterned duvet and pillows. A wooden desk with a grey upholstered chair is in the foreground. A tall white wardrobe with a wooden door is in the background. The ceiling has exposed wooden beams and a circular light fixture. A patterned rug is on the floor.

Nach einem langen Tag ... einfach ins Bett fallen lassen

Im Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> ist genug Platz für ein großes Bett, Kleiderschränke und bei Bedarf auch einen Schreibtisch fürs Home Office.



Ein guter Start in den Tag -  
das Badezimmer

Ihr hell gefliestes Badezimmer verwöhnt Sie mit einer Badewanne für ein warmes Schaumbad. Wenn es mal schneller gehen muss, gibt es auch eine integrierte Dusche.



Einbauküche mit Platz für die Waschmaschine



Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus der Vogelperspektive ...

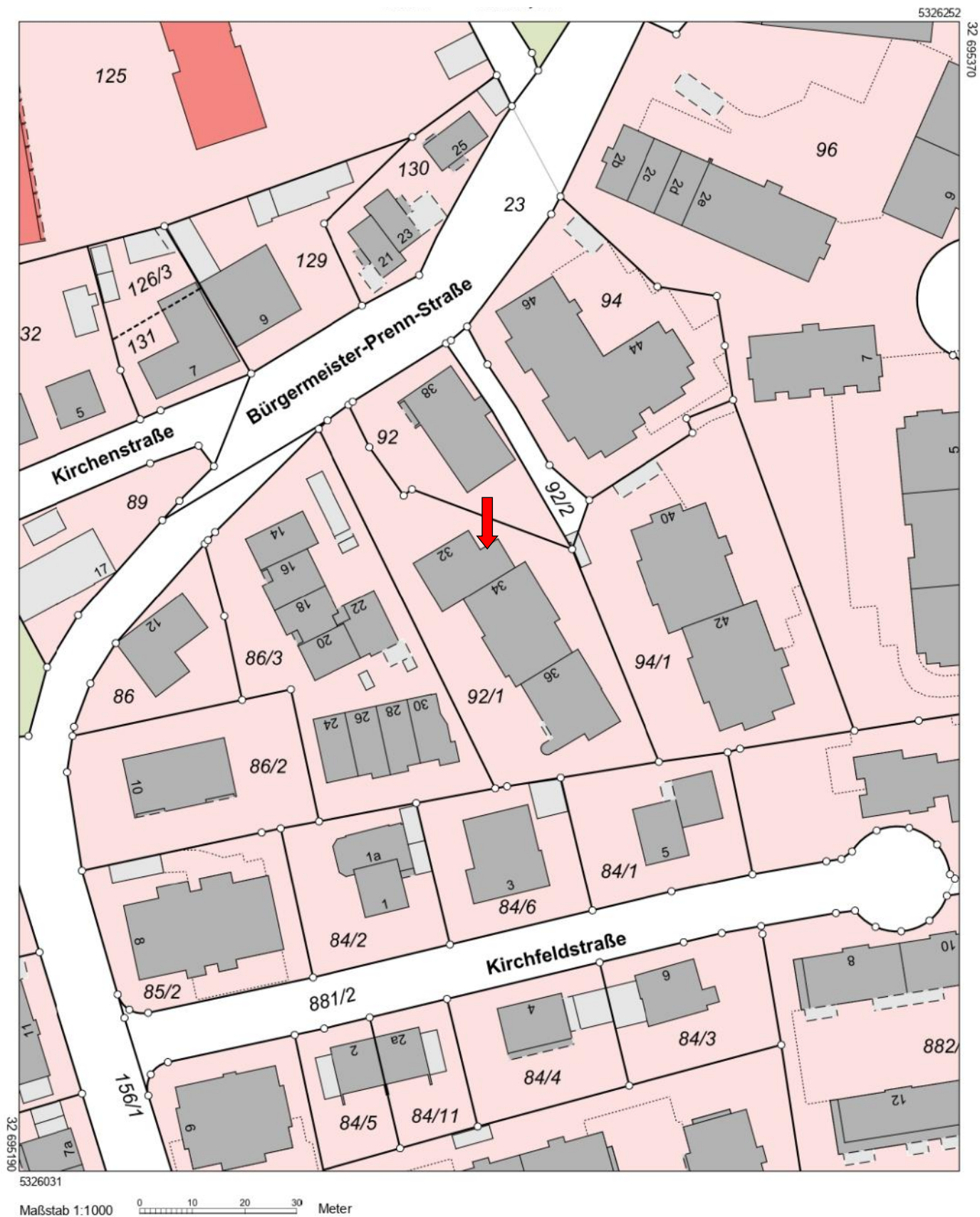


Geräumiger Eingangsbereich. Endlich mehr Platz für Garderobe und Schuhe.



... mit Grünflächen und Gästeparkplätzen

AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE



AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

(Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile und bauzeitlichen Bautechniken)

|                  |                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundament:       | Bodenplatte, Streifenfundamente                                                                            |
| Keller:          | vollunterkellert, betonierte Außenwände                                                                    |
| Außenwände:      | Beton, Ziegel                                                                                              |
| Innenwände:      | nach statischer Anforderung                                                                                |
| Fassade:         | ungedämmt, grobe Putzstruktur                                                                              |
| Dach:            | Satteldach mit Zwischensparrendämmung, bzw. Aufdachdämmung                                                 |
| Türen:           | Röhrenspantüren Holzdekor, Holzzargen Holzdekor, Höhe ca. 2 m, Drückergarnituren aus Aluminium             |
| Fenster:         | neue Kunststofffenster 2-fachverglasung (Baujahr 2026), Dachflächenfenster mit innenliegender Verdunkelung |
| Decken:          | Stahlbeton verputzt, Holz (Sichtdachstuhl, bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten) im DG                    |
| Lichte Raumhöhe: | ca. 2,50 m (ausgenommen Dachschrägen)                                                                      |
| Bodenbelag:      | Parkett, Fliesen, Linoleum                                                                                 |
| Sanitär:         | Bad mit Badewanne und integrierter Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss möglich                |
| Heizung:         | Zentralheizung (Fernwärmeübergabestation), Heizkörper, thermostatgesteuert                                 |
| Elektrik:        | Hauptverteilung mit FI, NYM Kabel 3-adrig, Schalterprogramm weiß,                                          |
| Aufzug:          | nein                                                                                                       |



Illustration©ImmoGrafik

IN UNTERHACHING ZU HAUSE

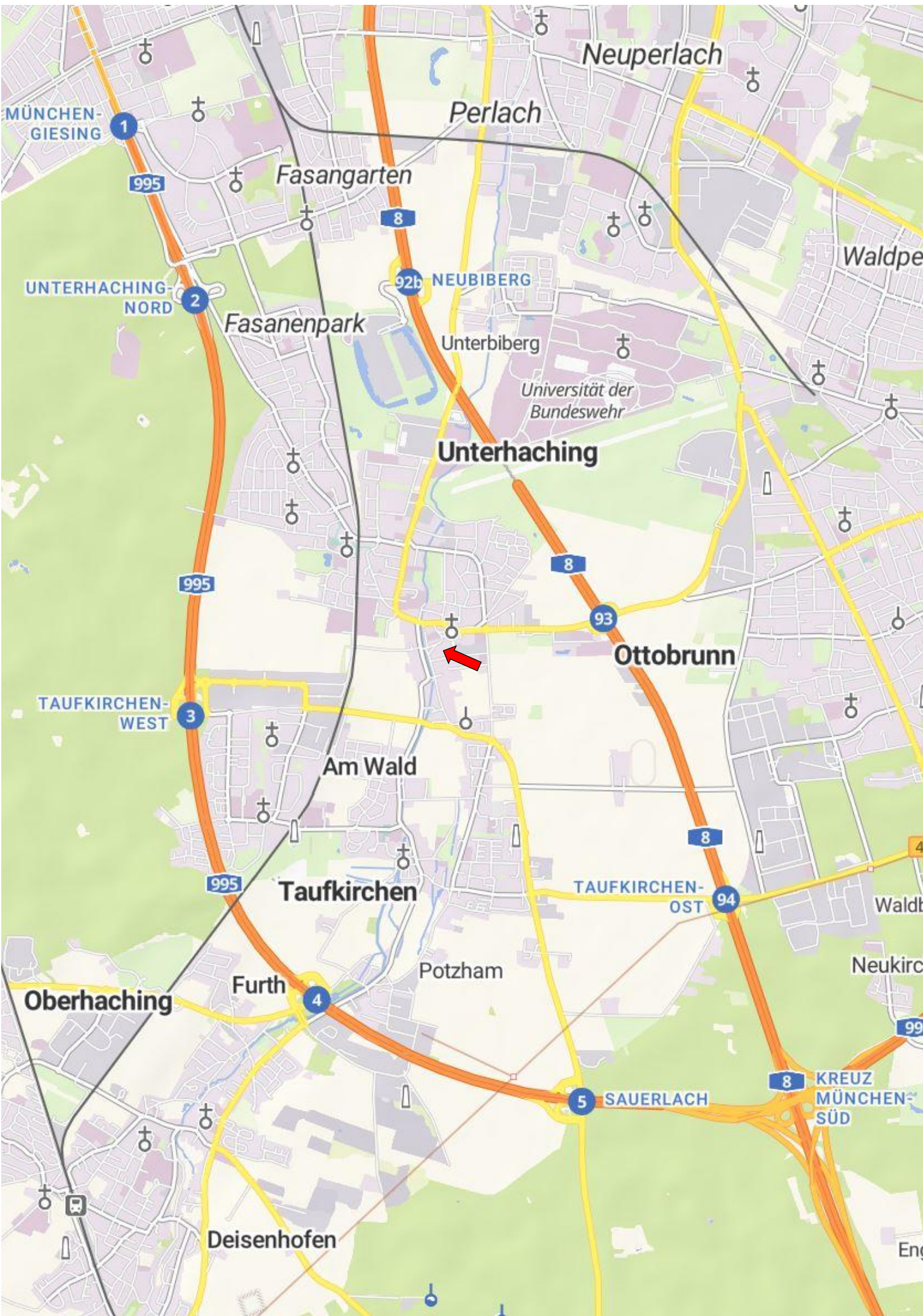


BÜRGERMEISTER-PRENN-STRASSE

## STRESSFREI. GRÜN. LEBENSWERT.

Geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern und gepflegten Straßenzügen vermittelt die Straße „Bürgermeister-Prenn-Straße“ ein ganz besonderes Gefühl von urbanem Stadtleben mit grünen Akzenten. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur des Viertels bilden die Basis für eine Wohn- und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





## DIE LAGE

Ihr neues Zuhause liegt in einer kleinen Wohnanlage im alten Ortskern in der Bürgermeister-Prenn-Straße 32 in einem gepflegten 3-stöckigen Wohnhaus mit nur 6 Wohnungen. Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus 25 Wohnungen verteilt auf 3 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage.

Unterhaching zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchner Landkreis und verbindet die Vorteile urbaner Infrastruktur mit der Ruhe einer gewachsenen Gemeinde. Die Ortschaft liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu München und bietet damit kurze Wege in die Innenstadt, gleichzeitig aber ein hohes Maß an Lebensqualität, Grünflächen und familiärer Atmosphäre.

Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die S-Bahnlinie S3 ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, während die Autobahn A8 sowie der Mittlere Ring in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch der Flughafen München ist über die A99 komfortabel angebunden.

Unterhaching bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzten, Apotheken, Banken und gastronomischen Angeboten. Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind vielfältig vorhanden und genießen einen sehr guten Ruf. Ergänzt wird dies durch ein breites Sport- und Freizeitangebot: Der Sportpark Unterhaching, das Freibad, weitläufige Rad- und Spazierwege sowie der nahe gelegene Perlaicher Forst schaffen ideale Bedingungen für aktive Erholung.

Kulturell und gesellschaftlich zeichnet sich Unterhaching durch ein lebendiges Gemeindeleben aus. Regelmäßige Veranstaltungen, Vereine und ein starkes bürgerschaftliches Engagement prägen das Miteinander und machen die Gemeinde zu einem Ort mit hoher Identifikation und Lebensqualität.

Durch die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, naturnaher Umgebung und unmittelbarer Nähe zu München zählt Unterhaching zu den besonders gefragten Wohnstandorten im südlichen Ballungsraum. Die stabile Nachfrage nach Immobilien unterstreicht den Wert und die Attraktivität dieser Lage.

### Guter Service ist für uns Verpflichtung

#### Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort die Wohnung zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

#### Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie z.B. den Kaufvertrag mindestens 14 Tage vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden. Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

#### Vermietungsservice

Die Nachfrage nach Mietflächen in den Landkreisen ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

#### Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

#### Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Appler & Wöhry Immobilien Ebersberg

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



## BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: [alexander.klar@woehry.immo](mailto:alexander.klar@woehry.immo)