

## **Außergewöhnliches Architekten-Haus in idyllischer A1-Mikrolage - Raumwunder-Lifestyle-Haus, 300 m Luftlinie von der Isar**

Lebensqualität pur! Dieses Haus lässt keine Wünsche offen, und hat sogar noch beträchtliches Ausbaupotential!

### **Der Außenbereich**

Gebaut im Jahr 2017 und vom Inhaber 2022-2023 renoviert, bietet dieses einmalige Objekt, abseits (hinteres Grundstück) von einer Spielstraße, u.a. einen schönen Garten mit einer Hauptterrasse auf seiner südöstlichen Seite sowie gemütliche Sitzgruppen auf zwei der anderen drei Seiten. Zu den Außenanlagen gehören zudem auf der nordwestlichen Seite des Hauses ein 20 qm großer „Garten“ auf dem Dach der Garage, die an eine 20 qm Dachterrasse angrenzt, und schließlich auch ein 7 qm großer Balkon auf der südöstlichen Seite, alles mit einer hochwertigen Edelstahl- und Milchglas-Brüstung.

### **Das Erdgeschoss**

Das große EG bietet großzügig Platz als Wohn-/Essbereich mit einem wunderschönen, frisch aufbereiteten, geräucherten und handgehobelten Eiche-Parkettboden und hochwertigen Schiebetüren zu den Terrassen auf der südöstlichen und nordwestlichen Seite des Hauses. Darüber hinaus gibt es ein ca. 10 qm großes Nebenzimmer, das u.a. als Büro, Spielzimmer für Kinder, Lounge oder Gästezimmer verwendet werden kann. Der gemütliche Eingangsbereich bietet ebenfalls viel Platz mit seinem separaten 3,75 qm Garderobenraum, der bereits mit zwei großen Spiegelschränken ausgestattet ist.

Die große Küche ist bereits einsatzbereit ausgestattet. Sie ist zum Wohnzimmer hin geschlossen, kann allerdings auf Wunsch mit wenig Aufwand zum Ess-/Wohnbereich geöffnet werden. Dies ist bereits beim Bau berücksichtigt worden, weswegen ein 175 cm großer Abschnitt der Wand nicht tragend erbaut wurde.

Erwähnenswert ist ebenso, dass ein ca. 10 qm großer Wintergarten als Erweiterung des Küchenbereiches bereits in den ursprünglichen Bauplänen (2016) genehmigt wurde. Hierfür gibt es eine Auflistung im Anhang mit allen Kosten, die zu dieser interessanten Anbaumöglichkeit gehören würden.

### **Die oberen Stockwerke**

Das OG hat drei Schlafzimmer und ein Bad mit einer begehbarer Dusche. Baupläne, um das Zimmer auf der Garagenseite zu einem Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad zu erweitern sind bereits in der Genehmigungsphase. Die 20 qm große Dachterrasse würde dabei aufs Dach des Anbaus verlegt werden.

Das DG bietet ein gemütliches, helles Studio mit 5 Fenstern und ein Badezimmer mit Dusche. Falls der Anbau im OG realisiert wird, käme die ca. 20 qm Dachterrasse hinzu.

Das Haus hat somit 202 qm Wohnraum. Mit dem genehmigungsfähigen Anbau, der wegen der bereits geleisteten Vorarbeit (Baupläne, Antrag zur Genehmigung, Recherche, Kostenvoranschläge) verhältnismäßig leicht realisierbar ist, kann der offiziell anerkannte Wohnraum um ca. 20 qm auf 222 qm erweitert werden. Die Kosten hierfür werden auf 125.000€ geschätzt (siehe Liste im Anhang), wobei die Aufwertung des Objektes bei 10.000€/qm (aktueller Marktpreis in top Lagen in der Münchener Umgebung) dabei 200.000€ betragen würde.

### **Das Untergeschoß**

Eine weitere Besonderheit dieses Hauses ist sein einzigartiges „Haus im Haus“-Konzept, das oberirdisch nicht sichtbar ist.

Der größte Bereich des Hauses ist ein einmaliger XXL „Wohnkeller“, mit 320 cm hohen Decken und Parkettböden mit Fußbodenheizung in 7 von 8 Zimmern. Der Keller deckt 60% des Grundstückes (170 qm) ab, was einer Grundflächenzahl von 40% (v. 290 qm Grund) + 50% für „Überschreitungen“ (Garage, Terrasse, Einfahrt) entspricht. Der Keller ist also länger und breiter als das EG und befindet sich teilweise unter der Garage sowie unter den Terrassen auf der südöstlichen und nordwestlichen Seite des Hauses. Die hohen Decken, die Parkettböden mit Fußbodenheizung und die XXL-Lichtschächte in den zwei 15 qm Zimmern tragen dazu bei, den Räumen eine echte Wohnraum-Qualität zu verleihen.

Dies wird durch den beinah 30 qm großen „Hauptraum“ mit zusätzlichem 9 qm großen, offenen und bereits ausgestatteten Fitness-Bereich (Spiegel, Matten, Klammzugstange, sog. „Captain’s Chair“-Gerüst, Bank, Langstangestütze, Gewichte, Hanteln, Boxsack, u.a.) noch verstärkt. Dieser hat ebenfalls zwei Fenster und ein gemütliches Wohnraumgefühl, welches absolut unüblich für einen Kellerraum ist. Hier ist die Decke um ca. 8 cm abgehängt und mit 12 RGBW Einbauspots (Innr) versehen, die sich über WLAN und App individuell steuern lassen und dem Raum ein tolles Ambiente in unterschiedlichsten Farbtönen verleihen können. Das UG bietet darüber hinaus noch ein 9 qm Zimmer mit Parkettboden, das zurzeit gemütlich als Gästezimmer eingerichtet ist, ein schönes Badezimmer, den Hauswirtschaft-/Technikraum inkl. Einbauschrank und einen effizienten Abstellraum, der bereits mit einem perfekt passenden Schiebetürenschränk und Regalen ausgestattet ist.

Eines der schönsten Zimmer von allen 19 im gesamten Haus ist der großartige Wellnessraum mit Sauna, 2 massiven Regalen aus Altholz, insgesamt 5 verschiedenen Beleuchtungen / Lichtschaltern und einem beeindruckenden

4,5 qm offenen Duschbereich. Dieser ist bereits mit Starkstrom und Wasseranschluss unter dessen Bank ausgestattet, um eine eventuelle Erweiterung zum Dampfbad verhältnismäßig einfach zu realisieren. Das Raumklima im gesamten Untergeschoß ist absolut angenehm und trocken bei ganzjährig nahezu gleichbleibenden Temperaturen. Dies wurde 2022 durch eine Inspektion des Spezialisten Max Sommerauer bestätigt und dokumentiert. Der Keller wurde mit wasserdichtem Beton gebaut; sog. „Weiße Wanne“.

Obwohl ca. 100 qm vom Raum im UG als Wohnraum anerkannt werden könnte, wird kein qm davon in der Wohnraumberechnung des Hauses mitgezählt. Und nicht nur ist die Qualität der Räume für ein Untergeschoss kaum zu übertreffen, sondern auch die gesamte Größe des Untergeschosses ist einzigartig. Die Bodenfläche beträgt insgesamt ca. 135 qm und ist somit zwischen 50 bis 90 qm größer als fast jeder andere Keller von vergleichbaren Objekten, dazu noch mit wesentlich höheren Decken. Ihre Kinder werden nicht ausziehen wollen und das Haus wird Ihnen niemals zu eng vorkommen. Der Keller ist zwar nicht vermietbar, weil ein separater Eingang bzw. Fluchtweg fehlt, ähnelt aber einer separaten Wohnung sehr.

#### **Weitere „Boni“ zum Objekt und seiner Lage:**

- Warmes Wasser kommt aus ca. 3000 m Tiefe, etwa 2 km östlich vom Haus; von GEOVOL Fernwärme aus der Tiefe - Geothermie. Grüner geht's nicht.
- Fußbodenheizung im gesamten Haus von der Installationsfirma ACHATZ.
- LAN-Anschlüsse (für WLAN-Repeater oder Desktop-Anschlüsse) in fast allen Zimmer im gesamten Haus.
- Bis zu 200 Mbit/Sekunde Glasfaser Internet-Anschluss vorgesehen.
- Das Objekt ist umgeben v. Parkanlagen. Es gibt 2 schöne Kinderspielplätze binnen 200 m. Der Isarkanal ist ca. 150 m vom Haus und die Isar selbst ist nur ca. 300 m Luftlinie entfernt. Noch näher zum Fluss geht es fast gar nicht, und dabei ist das Objekt nur ca. 7 km Luftlinie vom Münchner Zentrum entfernt. Objekte mit vergleichbaren Zahlen sind i.d.R. deutlich teurer.
- Der idyllische Poschinger Weiher (auch bekannt als Unterföhringer See) ist 5 Minuten mit dem Fahrrad bzw. ca. 15 Gehminuten entfernt. Der Feringasee, laut Umfragen die schönste Freizeitanlage ihrer Art in der Münchner Umgebung, ist nur ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad bzw. ca. 30 Gehminuten entfernt. Beide Erholungsgebiete erhöhen die Lebensqualität für die Bürger von Unterföhring beträchtlich.
- Die A99 und A9 sind beide sehr nah, jedoch nie in der Nachbarschaft hörbar, weil die Isarastraße ca. 12 Höhenmeter niedriger liegt als der Rest der gesamten Umgebung.
- Das Objekt grenzt an ein unverbaubares Grundstück, das der Gemeinde Unterföhring gehört. Falls man sich einen größeren Garten wünscht, ist

es grundsätzlich möglich, dieses Grundstück für einen symbolischen Betrag von der Gemeinde zu pachten. So wird es auf der anderen Seite der Isaraustraße teilweise seit langer Zeit gemacht. In diesem Fall wäre der Garten ca. 250 qm größer. Ein Kauf des Grundstückes käme für die Gemeinde auch in Frage

- Wenn Sie Ruhe schätzen, sind Sie hier fündig geworden! Statt Verkehrslärm hören Sie von morgens bis abends Vogelgezwitscher.
- Die Gegend eignet sich besonders für Jogger, Spaziergänger und Hundebesitzer. Mehrere verschiedene, sehr schöne Möglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe und es wird nie langweilig.
- Die S-Bahnhof Unterföhring ist 10 Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad ist es weniger als 5 Minuten.
- Unterföhring bietet mehrere sehr gute Essensmöglichkeiten, wie z.B. King Wok für asiatische Küche, von Thai Curry bis zu frisch zubereitetem Sushi, Tandoori Flame, ein sehr empfehlenswertes Indisches Restaurant, Drah Di, nur ca. 400m entfernt, bietet absolut leckere Pida, Döner Kebab und andere Türkische Spezialitäten an und gegenüber davon macht Del Duca absolut top Pizza und anderes italienisches Essen zum Mitnehmen. Nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt ist der Grieche Dionysos in Ismaning, ebenfalls sehr empfehlenswert. Zusammen mit noch weiteren Möglichkeiten im Ort kann man la dolce Vita richtig auskosten und in allen Zügen genießen.

### Fazit:

Auf Englisch sagt man, was am meisten bei Immobilien zählt ist

1. Location,
2. Location and
3. Location.

Eine bessere Lage im Raum München gibt es kaum. Die Isarau in Unterföhring ist ein verstecktes Juwel, hier gibt es nur insgesamt ca. 50 Häuser. Wenn dieses Objekt im Herzogpark wäre, würde es ungefähr das Doppelte kosten, aber dort hört man den Verkehr auf dem Mittleren Ring. Hier, 4km weiter nördlich von der Innenstadt, hört man nur die Vögel.

Genießen Sie jetzt Ihren neuen Lebensabschnitt mit Ihrer Familie und enorm viel Lebensqualität in diesem wunderbaren Architekten-Haus – in idyllischer Lage, Stadt-Nähe und unfassbar viel Raum für ungeahnte Möglichkeiten!