

München / München-Großhadern - Hadern

# Seltenheit am Waldrand - Erstbezug-Penthouse mit umlaufender Dachterrasse

Objektnummer: 26036004



KAUFPREIS: 1.398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036004	Kaufpreis	1.398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,31 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	11.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern**

## Ein erster Eindruck

Dieses Penthouse in ruhiger Lage von München-Großhadern ist kein gewöhnliches Zuhause, es ist ein Ort, der Ruhe, Weite und Qualität auf eine Weise vereint, die in München nur selten zu finden ist. Direkt am Waldrand gelegen, entsteht hier ein Wohngefühl, das Natur und Stadt in Einklang bringt, ein Rückzugsort mit spürbarer Entschleunigung und gleichzeitig optimaler Anbindung.

Auf ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges, klar strukturiertes Raumkonzept, das Offenheit und Privatsphäre gleichermaßen berücksichtigt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und öffnet sich fließend zur umlaufenden Dachterrasse. Diese außergewöhnliche Außenfläche mit ca. 72 m<sup>2</sup> schafft eine neue Dimension des Wohnens, mit verschiedenen Ausrichtungen, ganztägiger Besonnung und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensbereiche. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein ruhiger Rückzugsort am Nachmittag oder lange Abende im Freien, hier entsteht ein Lebensraum, der weit über das Übliche hinausgeht.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde bislang nicht bewohnt, ein erstmaliger Bezug ist jederzeit möglich. Hochwertige Materialien, eine klare architektonische Handschrift und eine durchdachte Ausführung sorgen für ein Wohnambiente, das sowohl stilvoll als auch nachhaltig ist. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und unterstreichen das offene, luftige Wohngefühl.

Auch technisch ist dieses Penthouse auf Zukunft ausgerichtet: Die energieeffiziente Bauweise (Energieklasse A+), eine Photovoltaikanlage sowie moderne Wärmepumpentechnik bieten nicht nur ökologische Vorteile, sondern auch langfristige Wirtschaftlichkeit. Ein überdurchschnittlich großer

Tiefgaragenstellplatz mit bereits installierter Wallbox bietet zusätzlichen Komfort und erfüllt die Anforderungen zeitgemäßer Mobilität.

Die Wohnanlage selbst ist bewusst klein und ruhig gehalten. Das Penthouse befindet sich im obersten Geschoss und ist aufgrund der Lage im zweiten Obergeschoss angenehm erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier oben ein hohes Maß an Privatsphäre, ohne direkte Nachbarn über Ihnen und mit einer Ruhe, die im Alltag spürbar wird.

Ein besonderes Zuhause mit Qualität, Raum und einer in München seltenen Kombination aus Lage, Architektur und Außenfläche. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern**

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertige Penthouse-Wohnung – Fertigstellung Ende 2022 (erstmaliger Bezug möglich)
- \* Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 129,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Umlaufende Dachterrasse mit ca. 72 m<sup>2</sup> – außergewöhnliche Außenfläche mit mehreren Ausrichtungen
- \* Oberstes Geschoss – maximale Privatsphäre ohne direkte Nachbarn über der Wohnung
- \* Helles, offenes Wohnambiente durch große Fensterflächen und optimale Lichtverhältnisse
- \* Gehobene bis luxuriöse Ausstattungsqualität in allen Bereichen
- \* Hochwertige Bodenbeläge und moderne Materialien
- \* Badezimmer in gehobener Ausführung mit stilvoller Ausstattung
- \* Energieeffizienzklasse A+ – nachhaltige und zukunftssichere Bauweise
- \* Photovoltaikanlage sowie moderne Wärmepumpentechnik
- \* überdurchschnittlich großer Tiefgaragenstellplatz mit bereits installierter Wallbox für E-Mobilität
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Ruhige, kleine Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Penthouse-Wohnung vereint Energieeffizienz, Komfort und Großzügigkeit in ruhiger Lage von München-Großhadern. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Helligkeit und eine großzügige Außenfläche legen, mit der Perspektive, ein zukunftssicheres Zuhause im obersten Geschoss zu erwerben.

**Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern**

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie besticht durch ihre absolute Ausnahmelage am südwestlichen Stadtrand des begehrten Münchener Stadtteils Hadern. Direkt an den weitläufigen Forst Kasten angrenzend, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Die ruhige Anliegerstraße „Am Waldrand“ macht ihrem Namen alle Ehre: Hier verschmelzen das beruhigende Grün der Naturflächen und die Vorzüge des städtischen Lebens zu einer harmonischen Einheit.

Die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter bestens sortierte Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich im nahen Umkreis. Das beliebte Einkaufszentrum „Haderner Stern“ ergänzt das Angebot mit zahlreichen Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen und macht den Alltag besonders komfortabel.

Darüber hinaus bietet die Lage einen unbezahlbaren Freizeitwert: Der Forst Kasten und der nahegelegene Westpark laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Hier verbindet sich exklusives Wohnen mit naturnaher Lebensqualität auf ideale Weise.

### VERKEHRSANBINDUNG:

U-Bahn-Station: Die Haltestelle „Klinikum Großhadern“ (U6) ist ca. 1,3 km entfernt und in ca. 14 Gehminuten oder bequem mit dem Fahrrad/Bus erreichbar. Die U6 bietet eine direkte, schnelle Verbindung in die Münchener Innenstadt.

Bus: Die Bushaltestelle „Lorettoplatz“ liegt ca. 350 m entfernt und sichert die lokale Anbindung perfekt ab.

Autobahn: Die Anschlüsse an die A95 (Richtung Starnberg) und die A96 (Richtung Lindau) sind in ca. 6 Autominuten erreichbar.

Straßennetz: Der Mittlere Ring liegt ca. 10 Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das gesamte Münchener Stadtgebiet.

#### ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 48 km, ca. 35 Autominuten

Marienplatz München: ca. 11 km, ca. 20 Minuten mit der U-Bahn (U6)

Hauptbahnhof München: ca. 10 km, ca. 22 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Starnberger See: ca. 23 km, ca. 18 Autominuten über die A95

#### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte: Namhafte Märkte wie EDEKA (ca. 950 m), REWE (Haderner Stern, ca. 1,2 km) und Lidl (ca. 1,3 km) befinden sich in direkter Umgebung.

Bildungseinrichtungen: Kindergärten (z. B. Kita am Waldrand, ca. 450 m) und Grundschulen liegen in einem Radius von ca. 500 m bis 1 km.

Ärztliche Versorgung: Das Klinikum Großhadern (ca. 1 km) sowie zahlreiche Fachärzte und Apotheken am Haderner Stern gewährleisten eine medizinische Versorgung auf höchstem Niveau.

Dank der einzigartigen Lage direkt am Waldrand, gepaart mit einer erstklassigen Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der City, bietet dieses Objekt die ideale Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Lifestyle.

**Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)