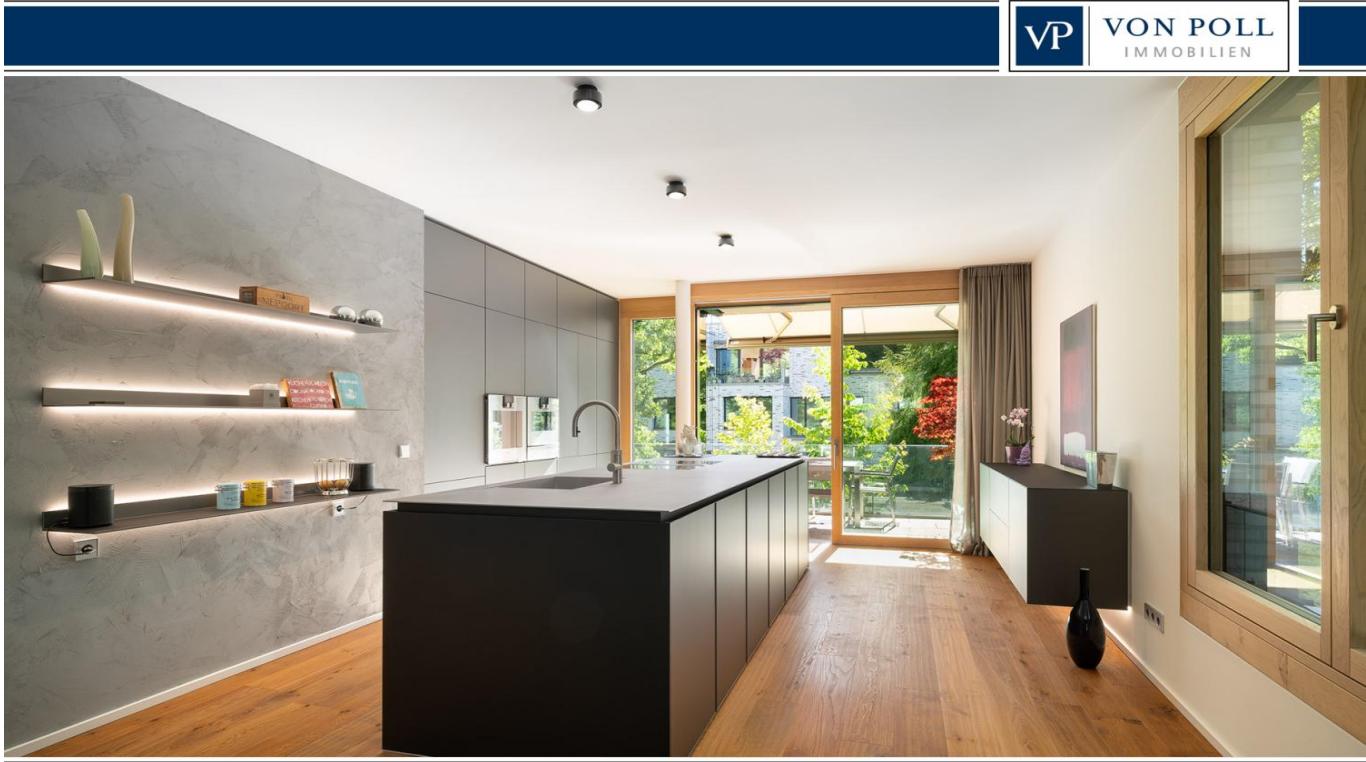


München / Harlaching – Harlaching

First row Hochleite – Exceptional 4-room apartment on an 8,000 m² park-like property

Property ID: 25251028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

At a glance

Property ID	25251028	Purchase Price	2.995.000 EUR
Living Space	ca. 176 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace
Year of construction	2022		
Type of parking	2 x Underground car park, 50000 EUR (Sale)		

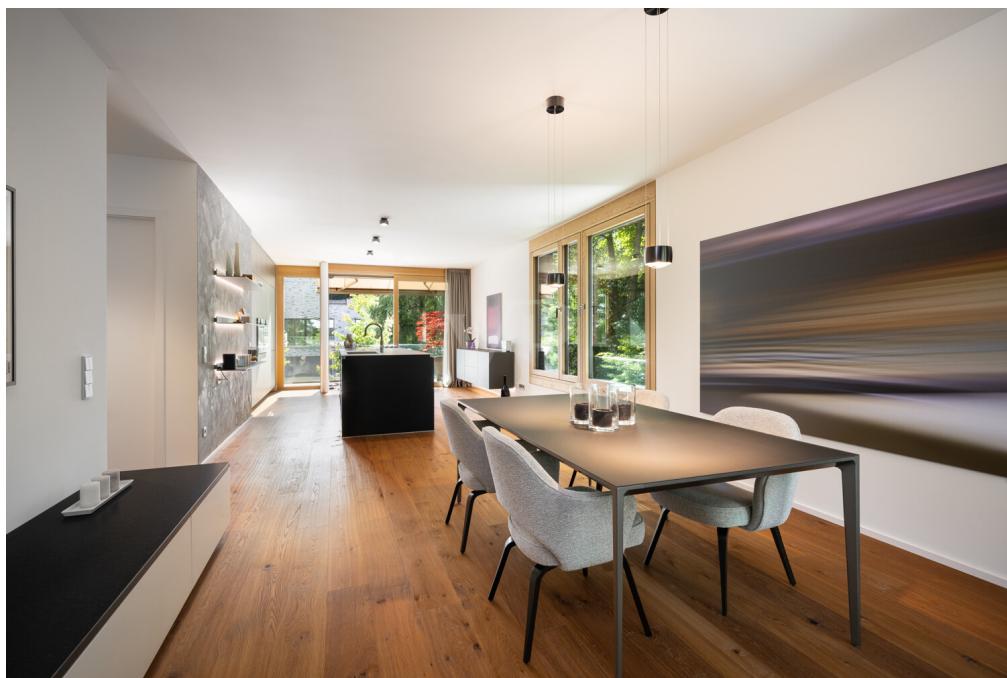
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	90.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.05.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2022

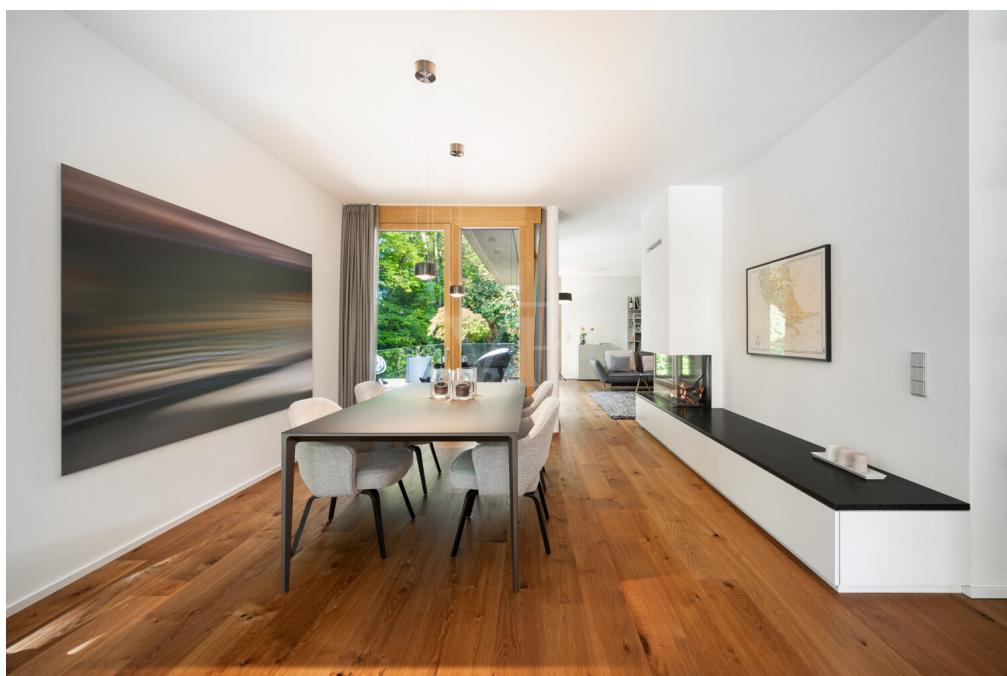
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



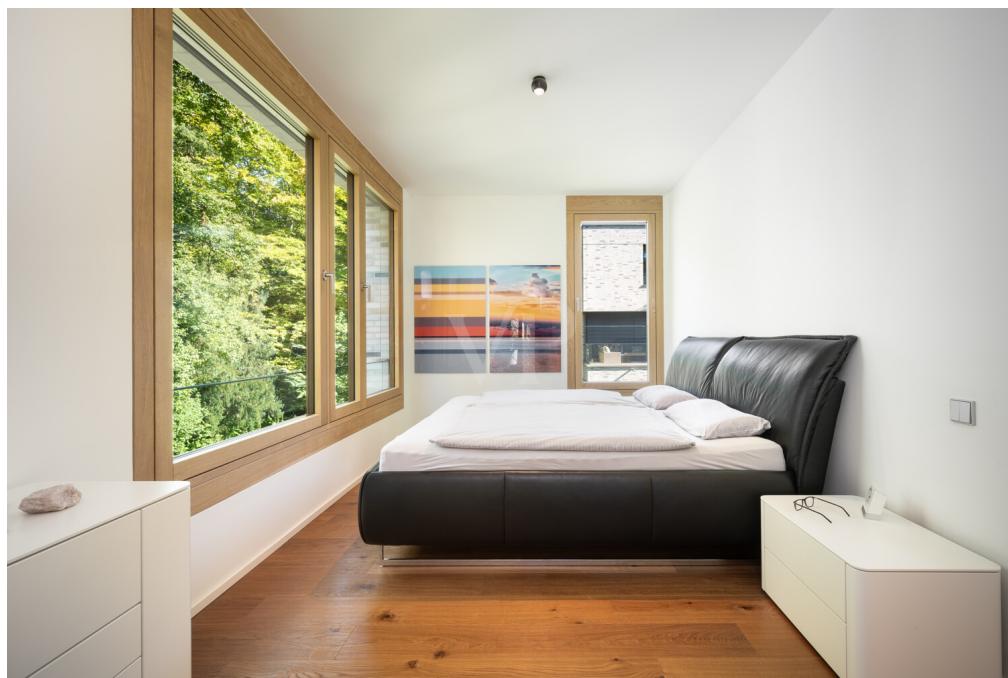
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



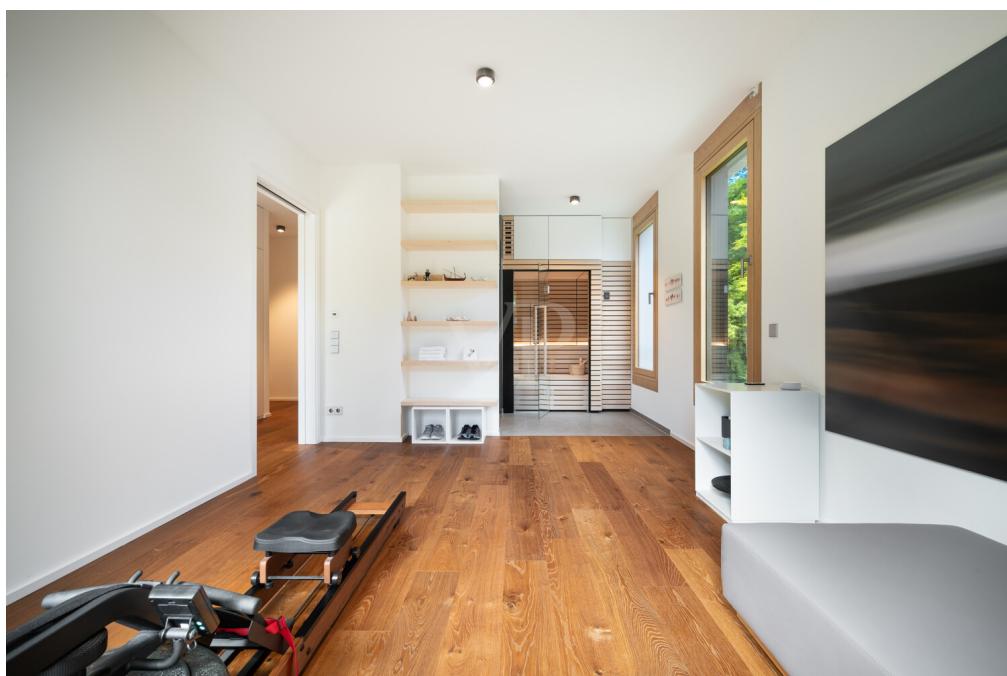
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



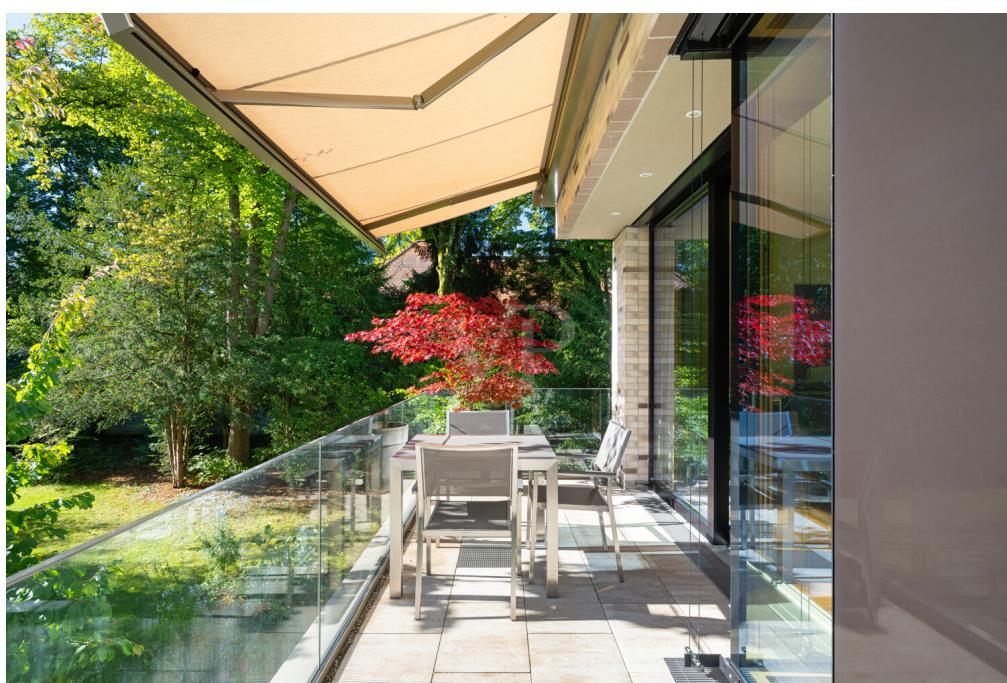
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



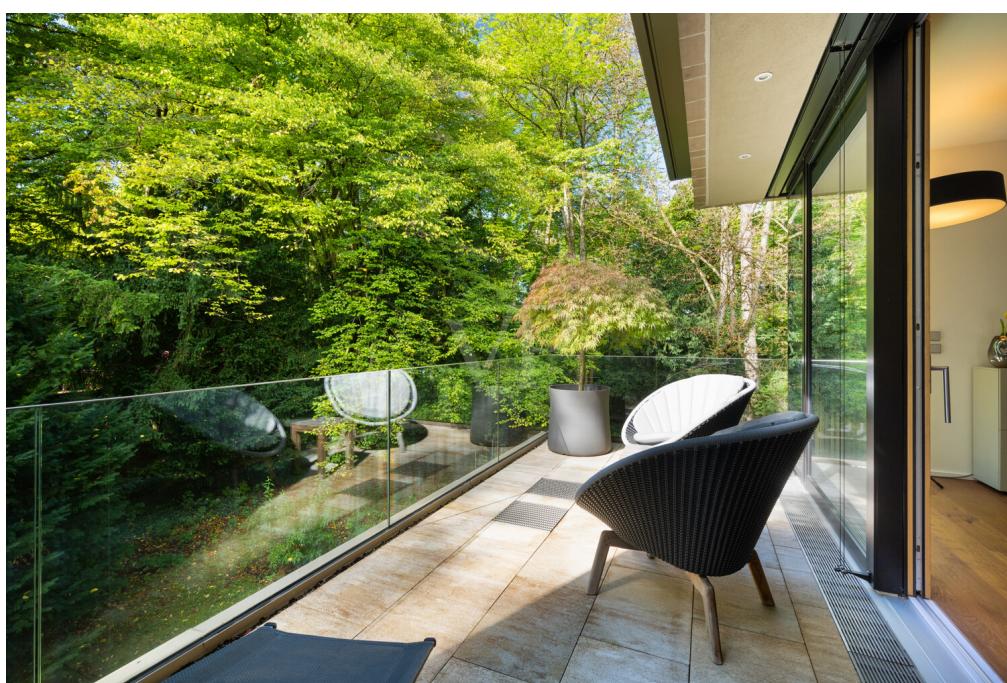
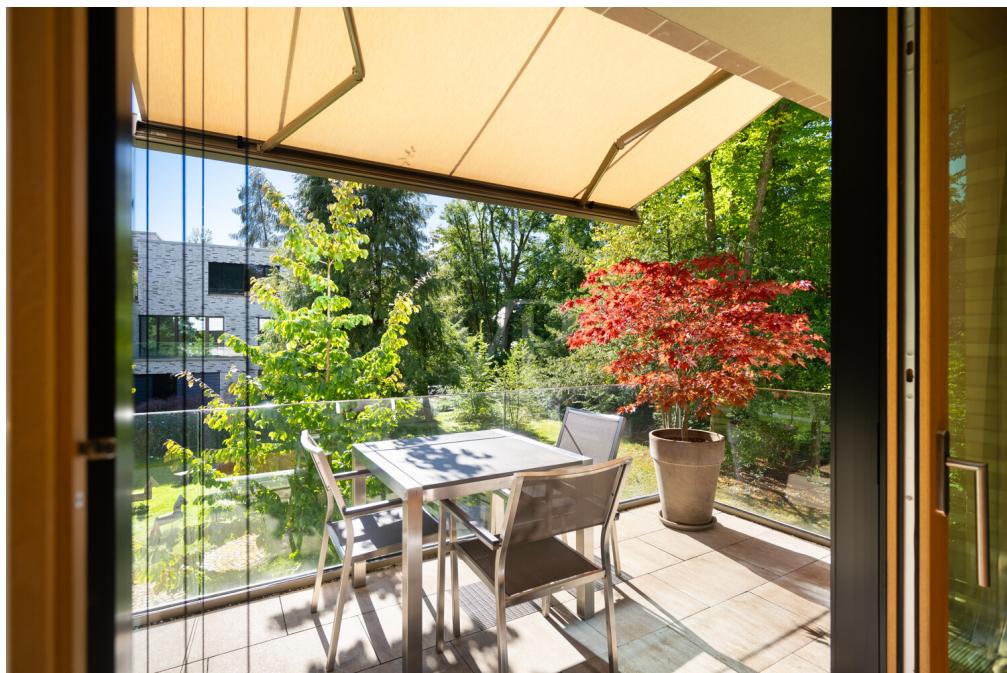
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



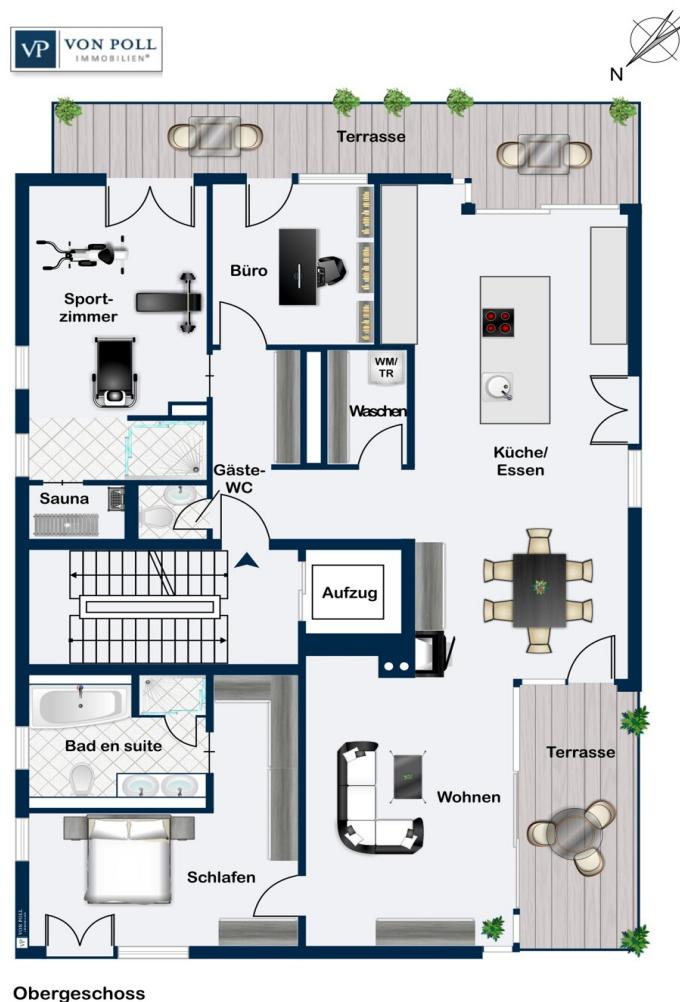
Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

The property



Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

A first impression

Welcome to your new home! The moment you step into this apartment, you sense that everything is just right. Every line, every material, every transition has been carefully chosen. It's a place that exudes tranquility, makes quality tangible, and leaves room for what truly matters. Located on the first floor of a new building completed in 2022 with only three units, this apartment offers approximately 176 m² of living space – thoughtfully designed, uncluttered, and uncompromisingly high-quality. Its location directly on the Hochleite hillside ensures maximum privacy and a quality of living that is unparalleled in Munich. The Poggenpohl kitchen is more than just a functional space: it's the heart of this apartment – an architectural statement and a gathering place all in one. Stainless steel, glass, and light merge into a harmonious whole. Appliances from Gaggenau, Bora, and Miele, complemented by the Quooker system, meet the highest standards of technology and convenience. Custom-made cabinetry, a Rimadesio sideboard and shelving, and subtle ambient lighting create an atmosphere of timeless elegance. The Occhio lighting system creates targeted accents and ensures precise, harmonious lighting moods in all rooms. The kitchen flows seamlessly into the dining and living area. Here, a sense of spaciousness is palpable – open, clear, and with a natural lightness. The three-sided Calfire gas fireplace separates the dining area from the living area and forms a tranquil focal point. Generous expanses of glass bring light and nature indoors, while wood-aluminum windows underscore the connection between naturalness and precision. The private area is designed as a retreat – quiet and elegant. The master bedroom opens via a walk-in closet to the adjoining master bathroom with a Domovari double vanity, built-in bathtub, and walk-in rain shower. Refined surfaces, soft lighting, and balanced proportions create an atmosphere of serenity and comfort. A separate office offers space for focused work – bright, quiet, and with a view of the surrounding greenery. The room can also be used as a library or creative studio. The third room is currently designed as a personal retreat for sports and relaxation. A walk-in shower and an exclusive Finnish sauna made of spruce, complete with infrared heaters and lighting, create a private wellness zone that soothes both body and mind. A guest WC and a functional utility room with connections for a washing machine and dryer complete the living space. Electric awnings on the terraces provide pleasant shade and extend the living area outdoors onto the two east- and south-facing terraces. The apartment impresses with its technical features in every detail: smart home controls, Cat.7 cabling, stainless steel switches by Jung, the Occhio lighting system, and a video intercom system represent modern living comfort at the highest level. Two underground parking spaces with wallboxes and a spacious cellar complete the package. This apartment impresses with its perfection in materials, light, and amenities. See for yourself and contact us to arrange a personal



VON POLL
REAL ESTATE

viewing appointment.

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Details of amenities

- Absolut ruhige Lage direkt an der Hochleite
- Haus mit nur drei Einheiten, nur eine Einheit im 1. OG
- Ostterrasse mit ca. 20 m² mit großflächiger elektrischer Markise
- Südterrasse mit ca. 14,4 m² mit großflächiger, elektrischer Markise
- Direkter Zugang zur Hochleite
- Hauswirtschaftsraum mit Staufächern, Wäscheaufhängung etc., raumhoch
- Occhio Lichtkonzept in der ganzen Wohnung, Steuerbar mit Fernbedienung für verschiedene Stimmungen
- Design-Küche von Poggenpohl mit elektrischen Auszügen
- Vollflächige Edelstahl-Arbeitsplatte aus einem Guss
- Hochwertige Schubladeneinsätze aus Holz
- Gaggenau Kühlschrank, Innenausstattung mit Edelstahl, Breite 76 cm
- Gaggenau Gefrierschrank mit Eiswürfelbereiter, Breite 76 cm
- Gaggenau Backofen, 400er Serie
- Gaggenau Dampfbackofen, 400er Serie
- Gaggenau Vakuumierschublade, 400er Serie
- Bora Pro Flächeninduktions-Glaskeramik Kochfeld
- Bora Pro Kochfeldabzug mit integriertem Lüfter
- Miele Geschirrspüler, interne Beleuchtung, „knock to open“, Trocknungsfunktion
- Quooker-System zur Wasseraufbereitung: Heiß- und Kaltwasser (still/sprudelnd)
- Rimadesio Sideboard und -Regale mit Ambiance-Beleuchtung
- Eiche Dielenparkett in allen Räumen, „Atelier Heritage Traccia“, Eiche aus Fontaines von Listone Giordano, gehobelt und gedämpft, Farbe Fiesole
- Calfire-Gaskamin, 3-seitiges Modell, von allen Raumpositionen sichtbar
- Schreiner Einbaumöbel
- Garderobe mit integriertem Schuhschrank, raumhoch
- Ankleidezimmer, mit integrierten Schubladen, raumhoch
- Kaminschrank- und verkleidung, mit Sitzbank und großen Schubladen
- Medienschrank für Verkabelung und sonstige Geräte
- Waschtischunterschrank im Masterbad mit integrierter Handtuchaufhängung
- Waschtischunterschrank in der Gästetoilette
- Schrank über Sauna, raumhoch
- Finnische Sauna aus Fichte, 8 kW Heizleistung, mit integrierter Beleuchtung und Infrarotstrahler
- Domovari-Design-Doppelwaschtisch, Maßanfertigung im Masterbad, aus einem Stück gegossen

- Domovari-Einbaubadewanne
- Regenduschen von Axor Uno Select, Dusche bodengleich ausgeführt
- Schalterserie von Jung in Edelstahl
- Bussystem von dS SmartHome mit App-Steuerung
- Cat.7-Verkabelung in der gesamten Wohnung
- Türdrücker und Fenstergriffe aus Edelstahl
- Raumhöhen ca. 2,75 m
- Innentüren ca. 2,2 m, stumpf anschlagend
- Schiebetüren für Masterbad und Trainingsraum
- Holz-Aluminium-Fenster (3-fach Verglasung mit Wärmeschutz), außenseitig Aluminium, innenseitig Eiche geölt
- Raffstoreanlage für alle Fenster
- Wallbox in der Tiefgarage
- Gegensprechanlage als Farb-Video-Sprechanlage
- Schallkonzept: Das Gebäude ist zum Schutz der Schallübertragung nach den Empfehlungen der VDI 4100 Schallschutzstufe SSt III (von 3 möglichen Stufen) gebaut.

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

All about the location

München-Harlaching zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt und vereint urbane Exklusivität mit naturnahem Lebensstil. Die Stadt München steht für höchste Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und kulturelle Vielfalt, die sich in einem erstklassigen Infrastrukturangebot widerspiegelt. Harlaching besticht durch sichere, gepflegte Villenviertel, grüne Parkanlagen und eine nachhaltige Stadtentwicklung – eine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne mit Nähe zum Stadtzentrum.

Das Viertel bietet großzügige Villen, historische Anwesen sowie stilvolle Neubauten in ruhiger, wohlhabender Nachbarschaft. Die hervorragende Anbindung an Zentrum und Autobahn garantiert optimale Erreichbarkeit. Gastronomisch laden renommierte Restaurants und elegante Cafés zum Verweilen ein, während Parks wie der Hinterbrühler Park Raum für Erholung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch das Klinikum Harlaching und Fachärzte erstklassig gewährleistet, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

München-Harlaching steht für ein luxuriöses Lebensgefühl von Eleganz, Diskretion und höchster Lebensqualität. Dieses Viertel kombiniert kulturelle Vielfalt, exklusive Nachbarschaft und nachhaltige Wertsteigerung – ideal für anspruchsvolle Luxusliebhaber, die Tradition und Lebensfreude schätzen.

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 90.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com