

München - Harlaching

Wohnen im Parkgrundstück - Großzügige 3-Zimmer Wohnung in Menterschwaiger Bestlage

Property ID: 26251009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 920.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26251009 - 81545 München - 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: 26251009 - 81545 München - Harlaching

At a glance

Property ID	26251009	Purchase Price	920.000 EUR
Living Space	ca. 115 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1967	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage, 30000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	170.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.12.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

The property



Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

Floor plans



Rezeptionsplan, nicht maßstäblich



© Projektplan, nicht maßstablich

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: 26251009 - 81545 München - Harlaching

A first impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eingebettet in ein ca. 9300 m² großes Parkgrundstück überzeugt diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf rund 115 m² mit einem durchdachten Grundriss, viel Licht und einem Wohngefühl, das Raum für Ruhe, Entfaltung und gemeinsame Momente schafft. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Geborgenheit zu einem Zuhause, in dem man gerne ankommt und bleibt.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien, ob beim Frühstück am Morgen oder beim Ausklang des Tages. Der angrenzende, zur Wohnung gehörende, kleine Terrassenbereich erweitert den Wohnraum zusätzlich ins Grüne und bietet eine private Oase unter freiem Himmel. Die Küche ist abgeschlossen und von der Diele aus zu begehen. Alternativ kann man die Küche zum Wohn-Essbereich hin öffnen und so noch mehr Großzügigkeit schaffen.

Zwei gut geschnittene Zimmer, mit ca. 17m² und ca. 15m², eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als ruhiges Schlafzimmer, komfortables Homeoffice oder persönlicher Rückzugsraum. Die klare Raumaufteilung schafft dabei ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre.

Das renovierte Badezimmer lädt mit Badewanne zum Entspannen ein und wird durch ein separates Gäste-WC sinnvoll ergänzt. Ein Plus an Komfort im Alltag wie auch beim Empfang von Besuch. Parkettboden sowie Teppich in den Wohnräumen unterstreichen die warme, wohnliche Atmosphäre und verleihen der Wohnung eine

zeitlose Eleganz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelstellplatz in der Tiefgarage sowie einem ca. 28qm großen, eigenen Kellerabteil mit Stromanschluss und Fenstern. Perfekt als Hobby-, Fitness-, oder Abstellraum.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches Gesamtpaket aus Großzügigkeit, Funktionalität und Lebensqualität — ideal für Paare, Familien oder alle, die sich ein stilvolles Zuhause mit Freiraum und Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Wohnangebot zu überzeugen.

Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

Details of amenities

- Absolut ruhige Lage
- Sofort Bezugsfertig
- Parkähnliches Grundstück mit ca. 9300 m²
- Wohn-Essbereich mit über 42 m²
- Balkon und Loggia
- Zusätzliche Terrasse im Garten
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste WC
- Diele mit Einbauschränk
- Zwei Schlafzimmer
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Sehr geräumiges Kellerabteil mit ca. 28m²
- Waschraum im Souterrain
- Trockenraum im Souterrain
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Heizungsanlage aus 2018

Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

All about the location

Der nahegelegene Perlacher Forst sowie die nur wenige Minuten entfernte Isar mit ihren weitläufigen Uferlandschaften und Auen laden zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten an der frischen Luft ein. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder entspannte Stunden in der Natur. Hier finden Erholungssuchende und Aktive gleichermaßen ideale Bedingungen. Auch das attraktive Münchner Umland mit seinen zahlreichen Ausflugszielen ist schnell erreicht.

Die Trambahnhaltestelle Menterschwaige ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich rund 7 Autominuten entfernt, ebenso wie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister. Die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 - 30 Minuten erreichbar.

Direkt in der Nähe befindet sich zudem der bekannte "Augustiner Gutshof Menterschwaige", der mit seinem beliebten Biergarten, Restaurant und Hotel weit über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt wird. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, hohem Freizeitwert und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Property ID: 26251009 - 81545 München - Harlaching

Other information

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.

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.

Property ID: 26251009 - 81545 München - 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