

München / Harlaching – Harlaching

Primera fila Hochleite – Excepcional apartamento de 4 habitaciones en un terreno tipo parque de 8.000 m²

Número de propiedad: 25251028



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

De un vistazo

Número de propiedad	25251028
Superficie habitable	ca. 176 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 50000 EUR (Venta)

Precio de compra	2.995.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	madera	Demanda de energía final	90.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.05.2032	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



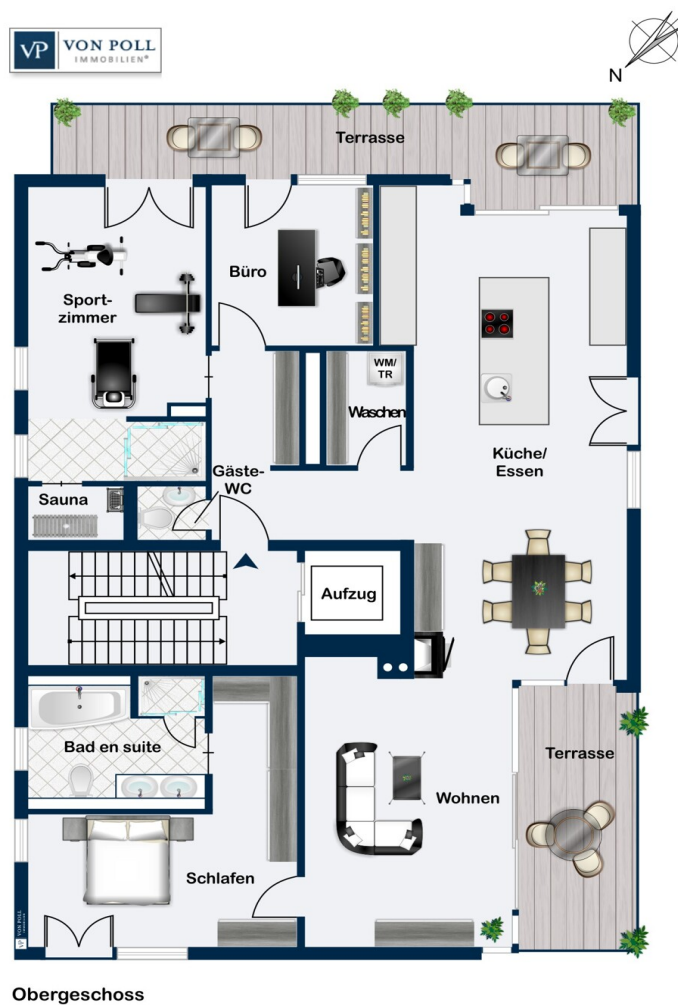
Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propiedad



Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Una primera impresión

¡Bienvenido a tu nuevo hogar! Nada más entrar en este apartamento, sientes que todo está en su sitio. Cada línea, cada material, cada transición ha sido cuidadosamente elegido. Es un lugar que irradia tranquilidad, hace tangible la calidad y deja espacio para lo que realmente importa. Ubicado en la primera planta de un edificio de nueva construcción, finalizado en 2022 con solo tres unidades, este apartamento ofrece aproximadamente 176 m² de espacio habitable: un diseño cuidado, despejado y de una calidad insuperable. Su ubicación en la ladera de Hochleite garantiza la máxima privacidad y una calidad de vida inigualable en Múnich. La cocina Poggenpohl es más que un simple espacio funcional: es el corazón de este apartamento: una declaración arquitectónica y un lugar de encuentro, todo en uno. El acero inoxidable, el cristal y la luz se funden en un conjunto armonioso. Los electrodomésticos de Gaggenau, Bora y Miele, complementados con el sistema Quooker, cumplen con los más altos estándares de tecnología y comodidad. Los gabinetes a medida, un aparador y estanterías Rimadesio, y una sutil iluminación ambiental crean una atmósfera de elegancia atemporal. El sistema de iluminación Occhio crea acentos precisos y garantiza ambientes luminosos precisos y armoniosos en todas las estancias. La cocina se integra a la perfección con el comedor y la sala de estar. Aquí, se palpa una sensación de amplitud: abierta, despejada y con una luminosidad natural. La chimenea de gas Calfire de tres lados separa el comedor de la sala de estar y crea un tranquilo punto focal. Las generosas ventanas de cristal aportan luz y naturaleza al interior, mientras que las ventanas de madera y aluminio subrayan la conexión entre naturalidad y precisión. El área privada está diseñada como un refugio, tranquilo y elegante. El dormitorio principal se comunica a través de un vestidor con el baño principal contiguo, equipado con un lavabo doble Domovari, bañera empotrada y ducha de efecto lluvia a ras de suelo. Las superficies refinadas, la iluminación suave y las proporciones equilibradas crean una atmósfera de serenidad y confort. Un despacho independiente ofrece espacio para trabajar con concentración: luminoso, tranquilo y con vistas a la vegetación circundante. La habitación también puede utilizarse como biblioteca o estudio creativo. La tercera habitación está diseñada actualmente como un refugio personal para practicar deporte y relajarse. Una ducha a ras de suelo y una exclusiva sauna finlandesa de abeto, con calefacción por infrarrojos e iluminación, crean una zona de bienestar privada que relaja cuerpo y mente. Un aseo de cortesía y un práctico lavadero con conexiones para lavadora y secadora completan la sala de estar. Los toldos eléctricos en las terrazas proporcionan una agradable sombra y amplían la sala de estar al aire libre hacia las dos terrazas orientadas al este y al sur. El apartamento impresiona por sus características técnicas en cada detalle: controles inteligentes para el hogar, cableado Cat.7, interruptores de acero

inoxidable de Jung, el sistema de iluminación Occhio y un videoportero que representan la comodidad de una vida moderna al más alto nivel. Dos plazas de aparcamiento subterráneo con wallboxes y un espacioso sótano completan el conjunto. Este apartamento impresiona por la perfección de sus materiales, iluminación y comodidades. Compruébelo usted mismo y contáctenos para concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Zeller

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com