

München / München-Großhadern - Hadern

Seltenheit am Waldrand - Erstbezug-Penthouse mit umlaufender Dachterrasse

Número de propiedad: 26036004



PRECIO DE COMPRA: 1.398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129,31 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

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

De un vistazo

Número de propiedad	26036004
Superficie habitable	ca. 129,31 m ²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.398.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Espacio utilizable	ca. 175 m ²

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	11.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.01.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

La propiedad



Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

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: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Una primera impresión

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 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Detalles de los servicios

- * **Hochwertige Penthouse-Wohnung – Fertigstellung Ende 2022 (erstmaliger Bezug möglich)**
- * **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 129,31 m² Wohnfläche**
- * **Umlaufende Dachterrasse mit ca. 72 m² – 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.

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26036004 - 81377 München / München-Großhadern - Hadern

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com