

München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

# Wunderschöne Doppelhaushälfte mit idylischem Garten am Stadtrand für Familien & Paare

*Número de propiedad: 26036017*



**PRECIO DE COMPRA: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 383 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart**

- **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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## De un vistazo

Número de propiedad	26036017
Superficie habitable	ca. 134,39 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.275.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	173.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## La propiedad



VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN		
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €		
<b>3,70% p.a.</b>		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,63% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

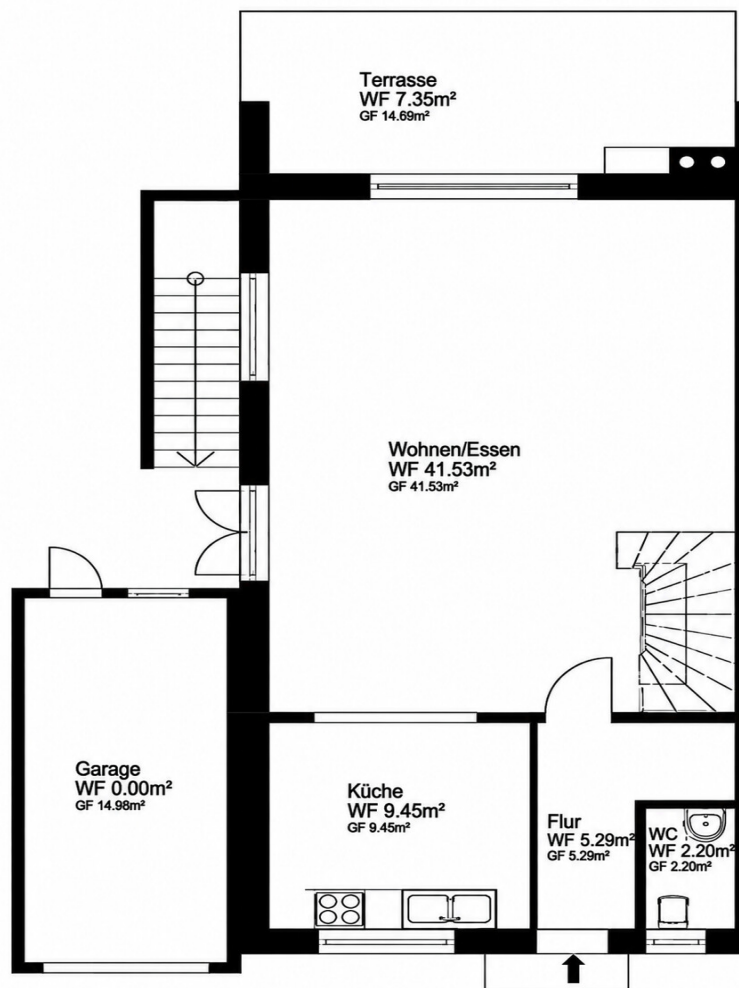
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

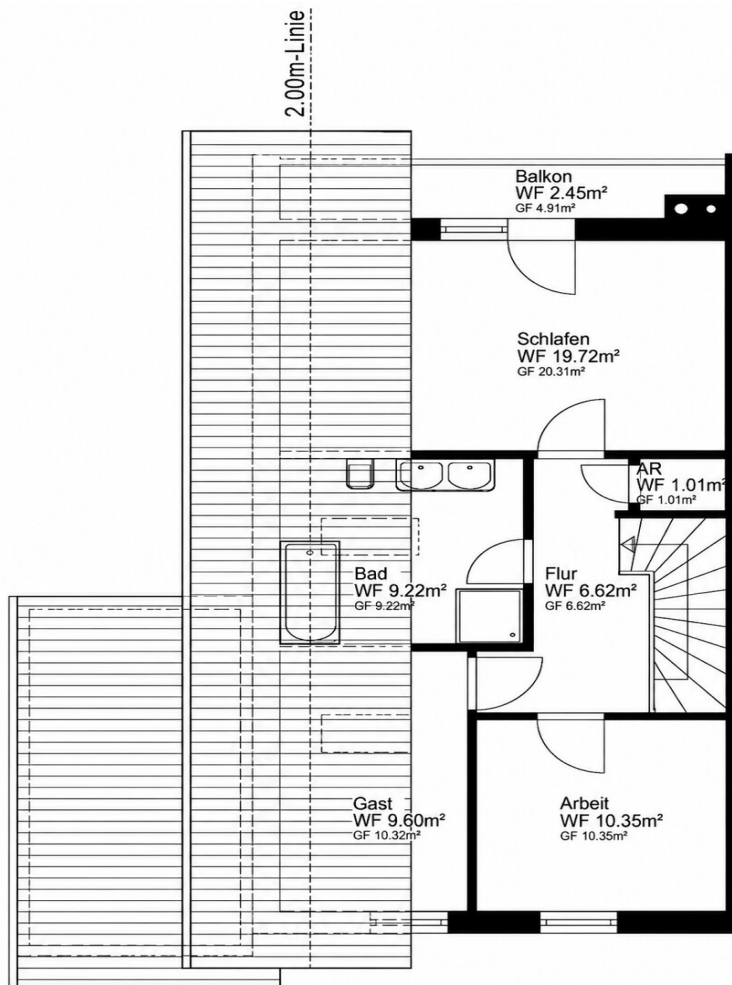
Bäume pflanzen  
fürs Klima  
www.von-poll.com  
GROW MY TREE

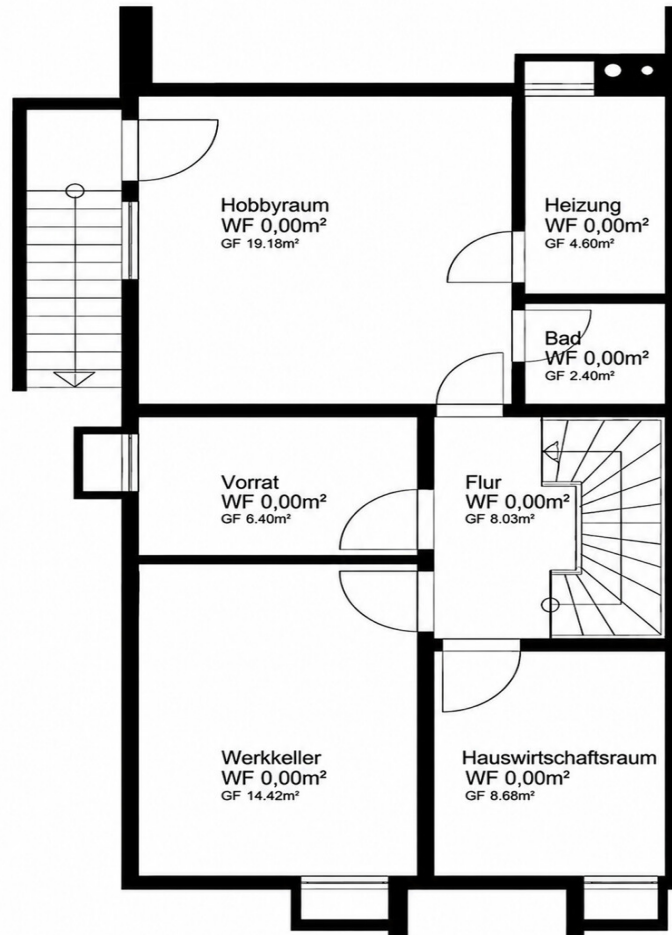
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

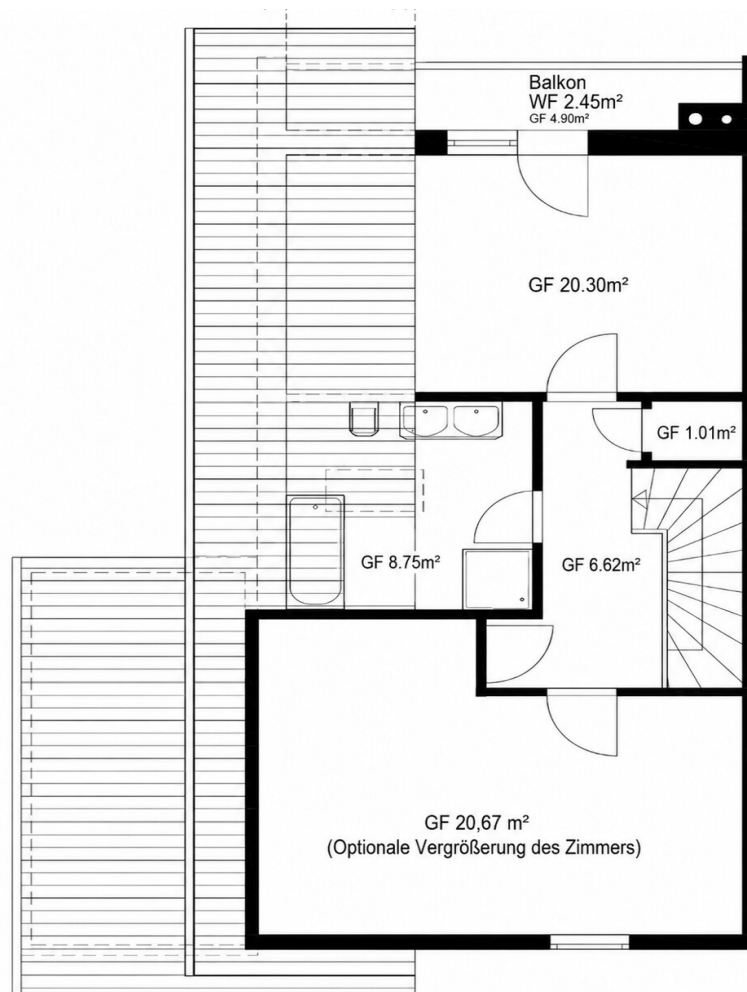
Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## 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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht diese gepflegte und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte in ruhiger und dennoch stadtnaher Wohnlage im Münchner Stadtteil Am Hart.

Das im Jahr 1994 errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134,4 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 383 m<sup>2</sup> viel Platz für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach einem Zuhause im Grünen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte und schön eingewachsene Garten in südlicher Ausrichtung mit großer Terrasse, der zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder gemeinsamen Verweilen bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und Flexibilität auf gelungene Weise. Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich, der ein modernes Wohngefühl schafft und den idealen Rahmen für das Familienleben sowie gesellige Abende bietet. Die Küche kann bei Bedarf durch eine elegante Glastürkonstruktion vom Wohnbereich separiert werden.

Insgesamt stehen 4 1/2 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei bis drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die vielseitig nutzbaren Räume bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte und lassen sich optimal an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.

Im Wohnzimmer befindet sich ein derzeit nicht genutzter Kaminschacht, der sowohl im Innenbereich als auch auf der Terrasse wieder aktiviert werden kann und zusätzliches Potenzial für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre bietet.

Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf den großzügigen Balkon mit schönem Blick über den liebevoll angelegten Garten bis hin zur angrenzenden Schrebergartensiedlung.

Das Arbeits- und Gästezimmer lassen sich durch Entfernung einer Wand zusammenlegen, falls ein weiteres größeres Zimmer gewünscht wird (siehe Grundriss). Zudem besteht die Möglichkeit im Arbeitszimmer die eingezogene Decke zu eröffnen und oben eine Schlafmöglichkeit einzurichten, z.B. in Form einer Galerie.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Gestaltungsspielraum: Ob Gartenlounge, Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet oder Pool, hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen verwirklichen. Der Garten ist derzeit offen zur benachbarten Doppelhaushälfte

angelegt, kann bei Bedarf jedoch problemlos abgetrennt werden.

Im Untergeschoss befindet sich ein ausgebauter Raum mit eigenem Duschbad und separatem Zugang. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Jugendzimmer oder Hobbyraum und schafft zusätzliche Flexibilität im Alltag. Der Keller umfasst zudem einen Vorratsraum, einen Werkkeller sowie einen Heizkeller und einen Hauswirtschaftsraum. Es gibt umfangreiche Stauraummöglichkeiten.

Für komfortables Parken stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung.

#### Modernisierung und Zustand:

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde laufend modernisiert sowie instand gehalten. Zu den bereits durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem hochwertige dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie elektrische Dachfenster mit Regensensor und Verdunklung. Zudem wurden sowohl die Fassade als auch die Innenräume kürzlich neu gestrichen.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiven Garten in ruhiger Wohnlage. Die laufenden Modernisierungen sowie die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit langfristigem Wohnwert.

Gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart**

## **Detalles de los servicios**

### **Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und dennoch stadtnaher Lage
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
- großzügiges Grundstück: ca. 383 m<sup>2</sup>
- großer, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- eine voll ausgestattete Einbauküche
- 2 bis 3 Schlafzimmer (und zusätzlich ein vollausgebauter, beheizter Hobbyraum mit Bad und Außentür, der als Wohnraum nutzbar ist)
- 2 Badezimmer, eines im OG mit Badewanne und Dusche, sowie eines im Keller mit Dusche
- Balkon mit Blick auf den herrlichen Garten und die Schrebergartensiedlung
- sonniger Garten mit großer Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Parkett- und Fliesenböden
- Einzelgarage und Außenstellplatz
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Gäste-WC

**Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart**

## **Todo sobre la ubicación**

**Grün, ruhig, gut angebunden – Wohnen am Hart!**

**Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe.**

**Dank der hervorragenden Anbindung über die Ingolstädter Straße und die Leopoldstraße sowie die nahegelegene U-Bahn zählt Am Hart zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Norden. Familien, Berufstätige und Pendler profitieren gleichermaßen von der ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.**

**Einkaufsmöglichkeiten:**

**Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:**

**Edeka, Rewe, Aldi und Lidl jeweils ca. 10–17 Gehminuten entfernt**

**Bäckereien wie Wimmer und Ihle in ca. 8–12 Gehminuten erreichbar**

**Gastronomie:**

**Verschiedene Restaurants, Cafés und traditionelle Wirtshäuser sorgen für kulinarische Vielfalt in der Umgebung.**

**Familienfreundliche Infrastruktur:**

**Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen:**

- Kindergarten Nordstern Kiddies**
- Kindergarten Dominikuszentrum**
- Grundschule an der Rothpletzstraße**
- Grundschule Hugo-Wolf-Straße**
- Gymnasium München Nord**
- Balthasar-Neumann-Realschule**
- Willy-Brandt-Gesamtschule**

**Freizeit, Sport und Erholung:**

**Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität:**

**Mehrere Spielplätze in direkter Umgebung**

- Calisthenics Park
- Münchner Eishockey Klub
- Aikido München
- FC München City e.V.
- Münchner Sportclub

**Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere attraktive Naherholungsgebiete:**

- Luitpoldpark
- Panzerwiese
- Lerchenauer See
- Fasaneriesee
- Olympiapark
- Englischer Garten

**Ärzte und medizinische Versorgung:**

Eine gute medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Zahnärzte, Physiotherapiepraxen und Apotheken im näheren Umfeld gewährleistet.

**Optimale Verkehrsanbindung:**

Die U-Bahn-Station Am Hart (U2) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Messestadt Ost.

Zusätzlich stehen mehrere Buslinien, darunter die Linien 171, 174 und N41, in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Tramlinie 23 ergänzt das Angebot mit Verbindungen Richtung Schwabing und Münchner Freiheit.

**Fazit:**

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

**Número de propiedad: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart**

## 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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

## 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](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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