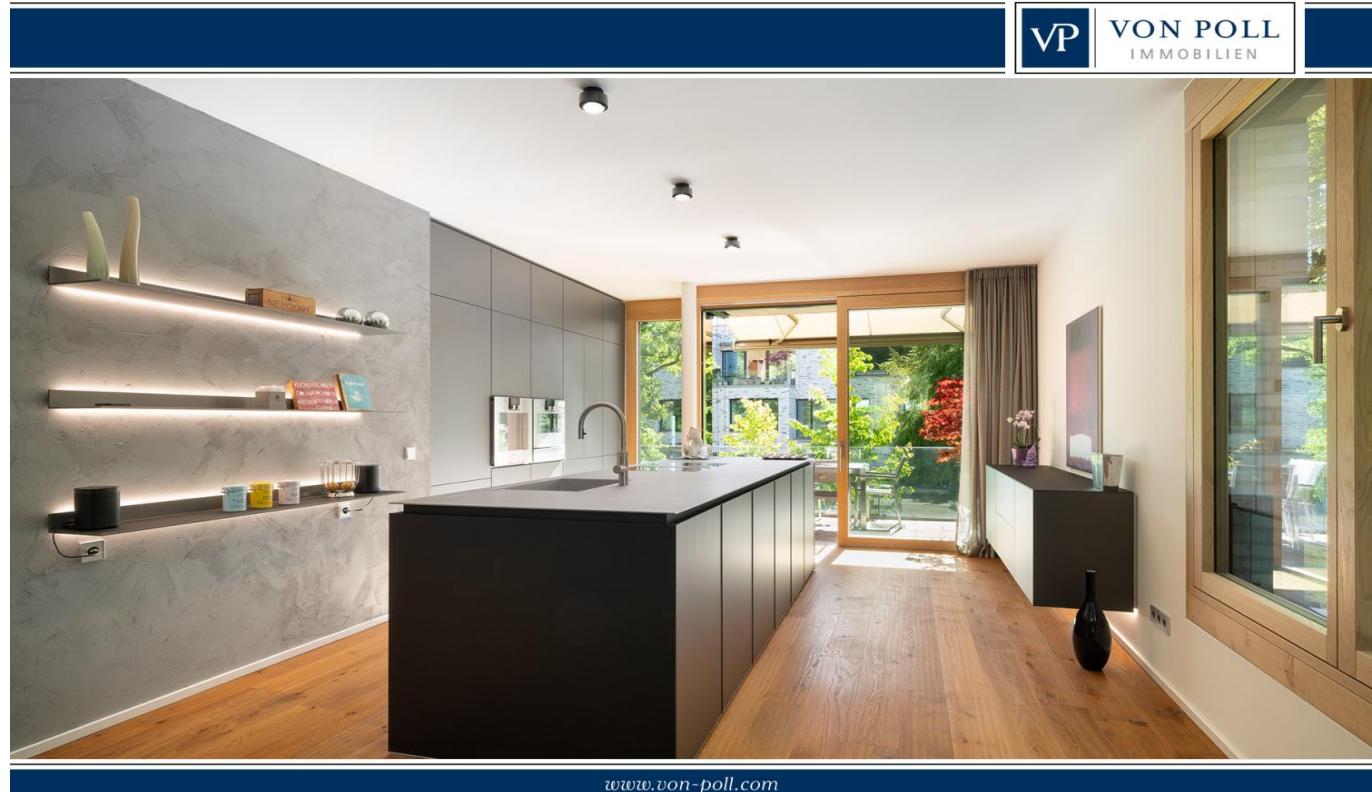


München / Harlaching – Harlaching

Hochleite, première ligne – Appartement exceptionnel de 4 pièces sur une propriété de 8 000 m² aux allures de parc

CODE DU BIEN: 25251028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25251028	Prix d'achat	2.995.000 EUR
Surface habitable	ca. 176 m ²	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2022	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 50000 EUR (Vente)		

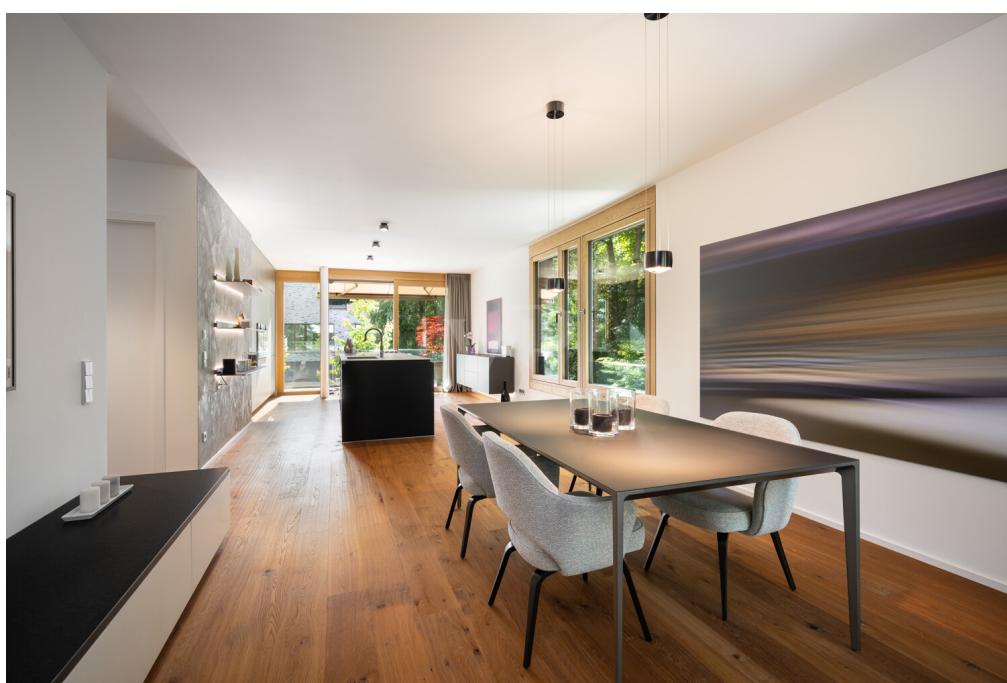
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	90.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



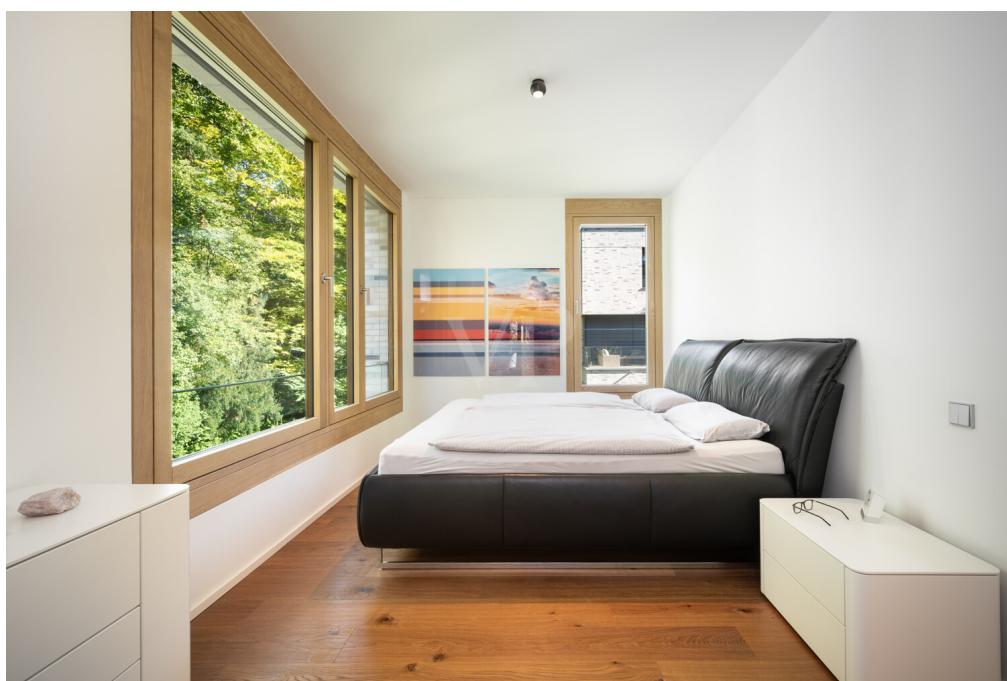
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



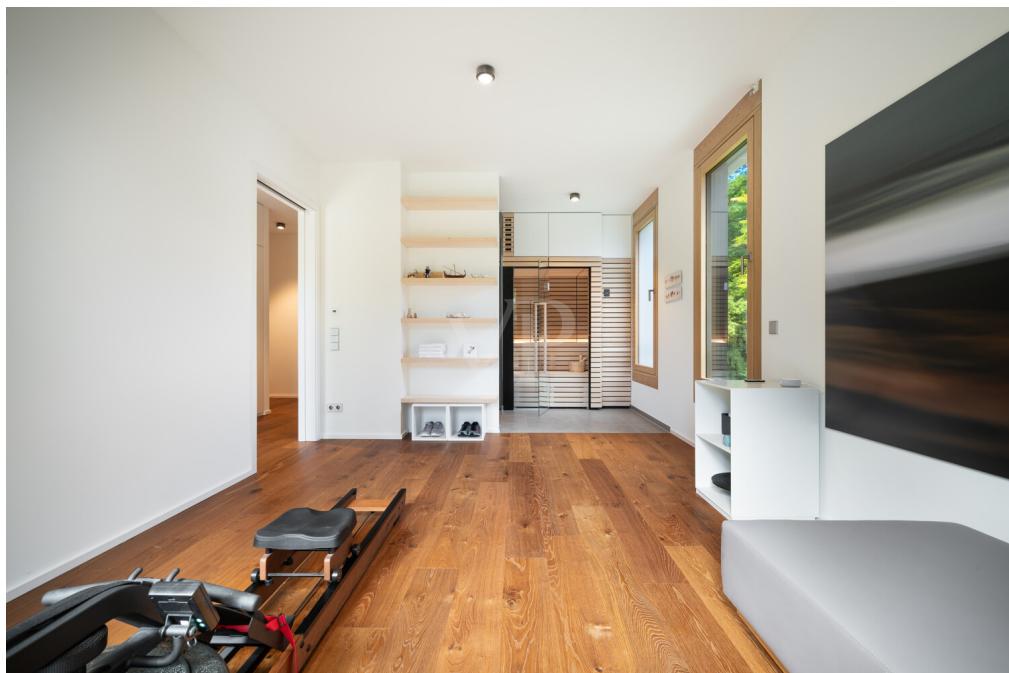
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



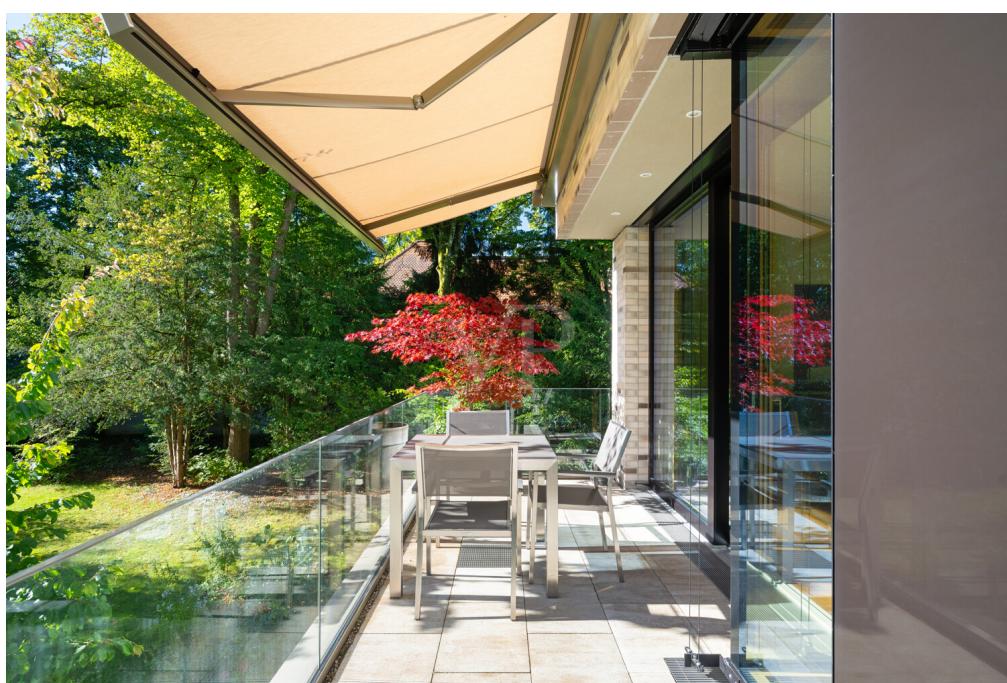
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



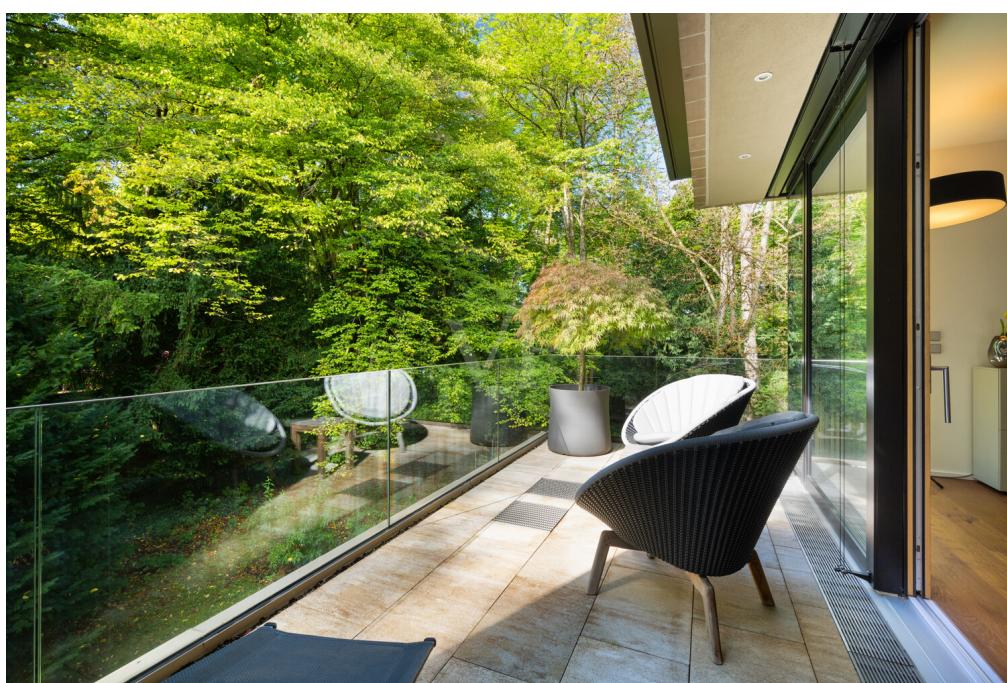
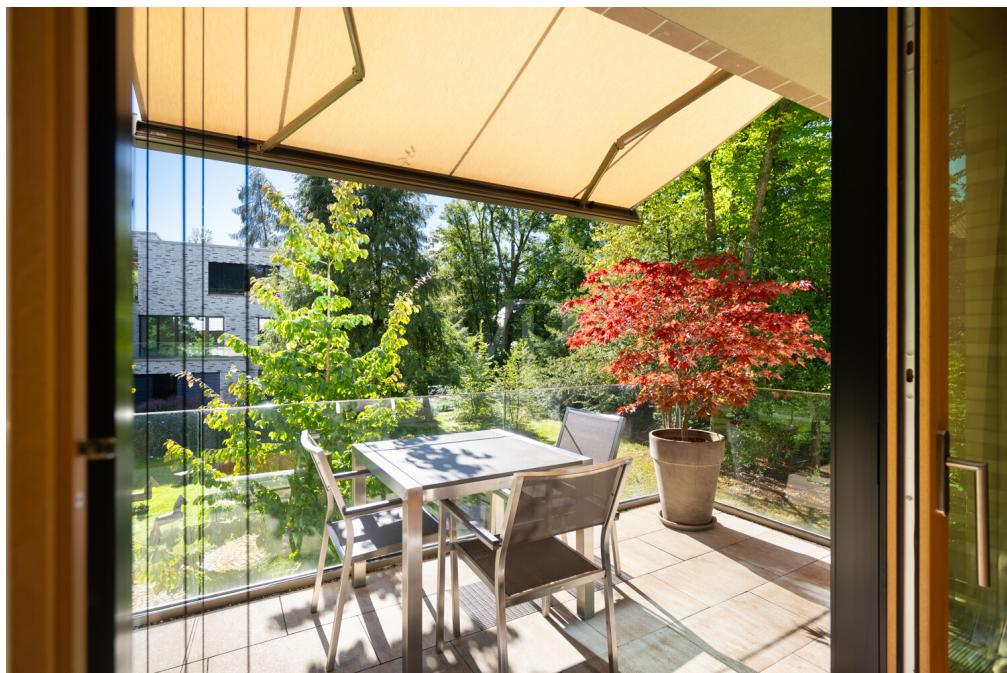
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



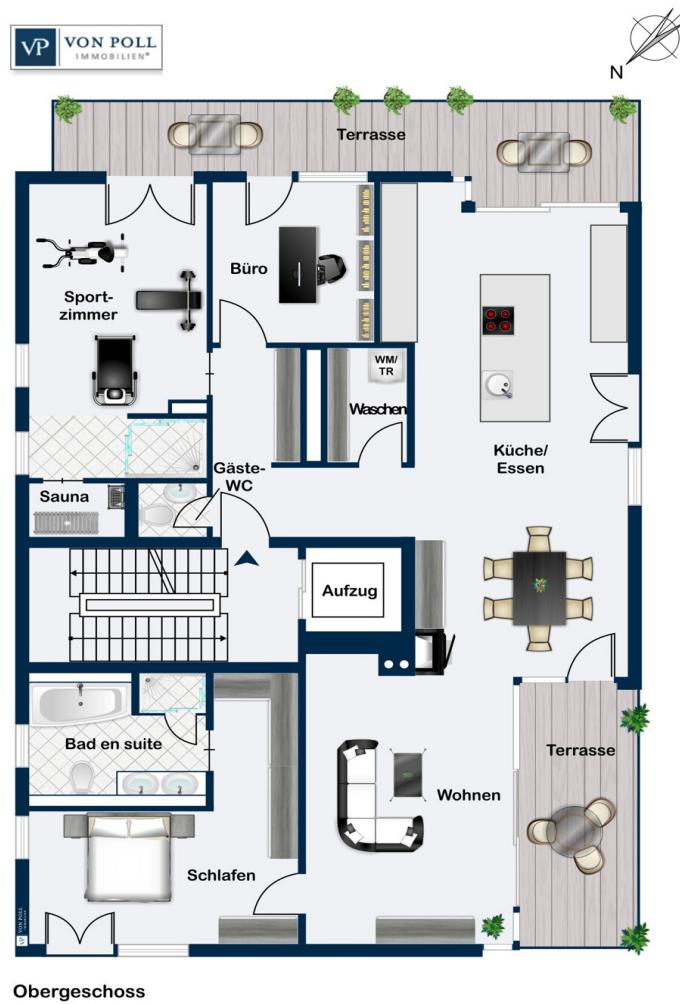
CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

La propriété



CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Une première impression

Bienvenue chez vous ! Dès que vous franchirez le seuil de cet appartement, vous comprendrez que tout est parfait. Chaque ligne, chaque matériau, chaque transition a été soigneusement choisi. C'est un lieu qui respire la sérénité, où la qualité est palpable et où l'on se concentre sur l'essentiel. Situé au premier étage d'un immeuble neuf de seulement trois appartements, achevé en 2022, cet appartement offre environ 176 m² de surface habitable – un espace intelligemment conçu, épuré et d'une qualité irréprochable. Son emplacement à flanc de colline sur la Hochleite garantit une intimité maximale et une qualité de vie sans pareille à Munich. La cuisine Poggenpohl est bien plus qu'un simple espace fonctionnel : c'est le cœur de cet appartement – une pièce maîtresse architecturale et un lieu de convivialité à la fois. L'inox, le verre et la lumière s'y fondent harmonieusement. Les appareils Gaggenau, Bora et Miele, complétés par le système Quooker, répondent aux plus hautes exigences en matière de technologie et de confort. Des meubles sur mesure, un buffet et des étagères Rimadesio, ainsi qu'un éclairage d'ambiance subtil créent une atmosphère d'élégance intemporelle. Le système d'éclairage Occhio crée des accents ciblés et assure des ambiances lumineuses précises et harmonieuses dans toutes les pièces. La cuisine s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger et le salon. Ici, une sensation d'espace est palpable : un espace ouvert, clair et baigné de lumière naturelle. La cheminée à gaz Calfire à trois faces sépare la salle à manger du salon et constitue un point focal apaisant. De généreuses baies vitrées laissent entrer la lumière et la nature, tandis que les fenêtres en bois et aluminium soulignent le lien entre nature et précision. L'espace privé est conçu comme un refuge : calme et élégant. La chambre principale s'ouvre, par un dressing, sur la salle de bains attenante équipée d'une double vasque Domovari, d'une baignoire encastrée et d'une douche à l'italienne. Des surfaces raffinées, un éclairage doux et des proportions équilibrées créent une atmosphère de sérénité et de confort. Un bureau séparé offre un espace de travail concentré : lumineux, calme et avec vue sur la verdure environnante. Cette pièce peut également servir de bibliothèque ou d'atelier d'artiste. La troisième pièce est actuellement aménagée en espace de détente et de sport. Une douche à l'italienne et un sauna finlandais exclusif en épicea, équipé de radiateurs infrarouges et d'un éclairage adapté, créent un espace bien-être privé propice à la relaxation du corps et de l'esprit. Des toilettes invités et une buanderie fonctionnelle avec branchements pour lave-linge et sèche-linge complètent cet espace de vie. Des stores électriques sur les terrasses offrent une agréable ombre et prolongent l'espace de vie vers l'extérieur sur les deux terrasses exposées est et sud. Cet appartement impressionne par ses équipements techniques soignés dans les moindres détails : domotique, câblage Cat.7, interrupteurs en acier inoxydable Jung, système d'éclairage Occhio et interphone vidéo témoignent d'un confort

moderne optimal. Deux places de parking souterrain avec bornes murales et une cave spacieuse complètent ce bien. Cet appartement séduit par la perfection de ses matériaux, sa luminosité et ses prestations. Venez le découvrir et contactez-nous pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Détails des commodités

- 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 Staufenfächern, 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.

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Plus d'informations

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.

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

CODE DU BIEN: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com