

München - Harlaching

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

CODE DU BIEN: 26251019



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

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - 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: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26251019</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>850.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1967</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage, 30000 EUR (Vente)</b>		

CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	170.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## Plans d'étage



Flussplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich

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: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eingebettet in ein ca. 9300 m<sup>2</sup> großes Parkgrundstück überzeugt diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf rund 115 m<sup>2</sup> 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. 17m<sup>2</sup> und ca. 15m<sup>2</sup>, 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.**

**Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung 850.000 € + Stellplatz 30.000 € =  
Gesamtkaufpreis 880.000 €**

**CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Détails des commodités**

- Absolut ruhige Lage
- Sofort Bezugfertig
- Parkähnliches Grundstück mit ca. 9300 m<sup>2</sup>
- Wohn-Essbereich mit über 42 m<sup>2</sup>
- 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. 36m<sup>2</sup>
- Waschraum im Souterrain
- Trockenraum im Souterrain
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Heizungsanlage aus 2018

**CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Plus d'informations**

### **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.

**CODE DU BIEN: 26251019 - 81545 München - 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.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

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

---

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