

München / Harlaching – Harlaching

## Első sor Hochleite – Kivételes 4 szobás apartman egy 8000 m<sup>2</sup>-es parkosított telken

VP azonosító: 25251028



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

VÉTELÁR: 2.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Áttekintés

VP azonosító	25251028
Hasznos lakótér	ca. 176 m²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 50000 EUR (Eladó)

Vételár	2.995.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2032
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	90.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Abban a pillanatban, ahogy belép ebbe a lakásba, úgy érzi, hogy minden a helyén van. Minden vonal, minden anyag, minden átmenet gondosan lett megválasztva. Ez egy olyan hely, amely nyugalmat áraszt, kézzelfoghatóvá teszi a minőséget, és teret enged annak, ami igazán számít. Egy 2022-ben épült, mindössze három lakásos új épület első emeletén található ez a lakás, amely körülbelül 176 m<sup>2</sup> lakóteret kínál – átgondoltan megtervezett, letisztult és kompromisszumok nélküli, magas minőségű. Közvetlenül a Hochleite domboldalon való elhelyezkedése maximális magánéletet és Münchenben páratlan életminőséget biztosít. A Poggenpohl konyha több mint egy funkcionális tér: ez a lakás szíve – építészeti látványosság és gyülekezőhely egyben. A rozsdamentes acél, az üveg és a fény harmonikus egésszé olvad össze. A Gaggenau, Bora és Miele készülékei, kiegészítve a Quooker rendszerrel, megfelelnek a legmagasabb technológiai és kényelmi szabványoknak. Az egyedi gyártású konyhabútorok, a Rimadesio tárolószekrény és polcok, valamint a finom hangulatvilágítás időtlen eleganciát teremtenek. Az Occhio világítási rendszer célzott hangsúlyokat hoz létre, és precíz, harmonikus világítási hangulatokat biztosít minden helyiségben. A konyha zökkenőmentesen illeszkedik az étkezőbe és a nappaliba. Itt a tágasság érzése tapintható – nyitott, tiszta és természetes fény. A háromoldali Calfire gázkandalló elválasztja az étkezőt a nappaltól, és nyugodt fókuszpontot képez. A nagyméretű üvegfelületek fényt és természetet hoznak a beltérbe, míg a fa-alumínium ablakok a természetesség és a precizitás közötti kapcsolatot hangsúlyozzák. A privát rész csendes és elegáns pihenőhelyként lett kialakítva. A fő hálószoba egy gardróbon keresztül nyílik a szomszédos, Domovari dupla mosdóval, beépített káddal és esőztető zuhanyzóval felszerelt fürdőszobába. A kifinomult felületek, a lágy világítás és a kiegyensúlyozott arányok nyugalmat és kényelmet teremtenek. Egy külön iroda teret biztosít a koncentrált munkához – világos, csendes, kilátással a környező zöldre. A szoba könyvtárként vagy kreatív stúdióként is használható. A harmadik szoba jelenleg személyes sport- és kapcsolódási helyként van kialakítva. Egy beépített zuhanyzó és egy exkluzív, lucfenyőből készült finn szauna infravörös futótestekkel és világítással egy privát wellness-zónát hoz létre, amely megnyugtatja a testet és a lelket. Egy vendég-WC és egy funkcionális háztartási helyiség mosógép- és szárítógép-csatlakozóval teszi teljessé a lakóteret. A teraszokon található elektromos napellenzők kellemes árnyékot biztosítanak, és a nappalt a két keleti és déli fekvésű teraszra is kiterjesztik. A lakás minden részletében lenyugodó technikai felszereltséggel rendelkezik: az okosotthon-vezérlők, a Cat.7 kábelezés, a Jung rozsdamentes acél kapcsolói, az Occhio világítási rendszer és a videó kaputelefon a modern lakhatási kényelmet képviselik a legmagasabb szinten. Két földalatti parkolóhely fali dobozokkal és egy tágas pince teszi teljessé a csomagot. Ez a

lakás lenyugözo az anyagok, a világítás és a felszereltség tökéletességével. Gyzodjön meg róla saját szemével, és vegye fel velünk a kapcsolatot egy személyes megtekintés időpontjának egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Részletes felszereltség

- Absolut ruhige Lage direkt an der Hochleite
- Haus mit nur drei Einheiten, nur eine Einheit im 1. OG
- Ostterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> mit großflächiger elektrischer Markise
- Südterrasse mit ca. 14,4 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 90.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Zeller

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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