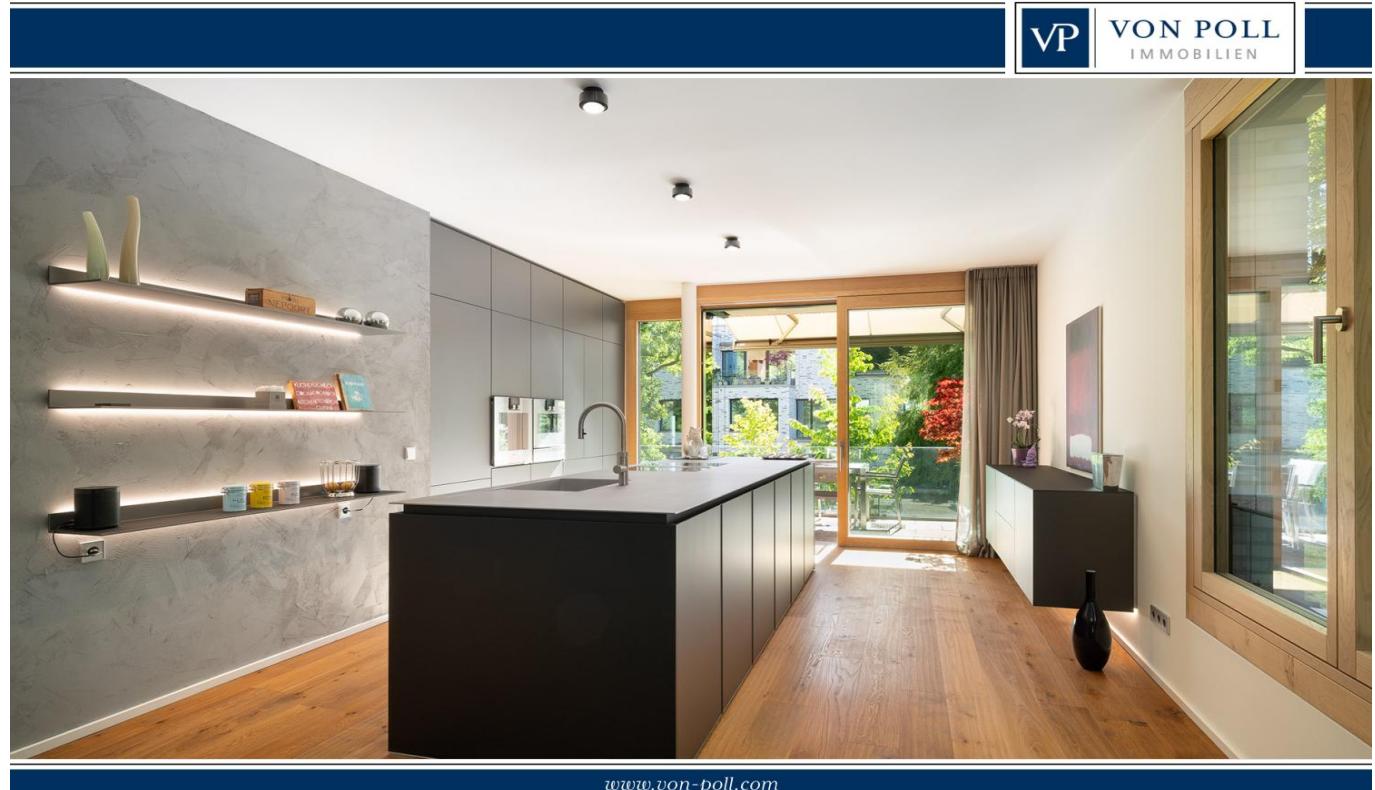


München / Harlaching – Harlaching

# Prima fila Hochleite – Eccezionale appartamento di 4 locali su una proprietà simile a un parco di 8.000 m<sup>2</sup>

*Codice oggetto: 25251028*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251028
Superficie netta	ca. 176 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	2.995.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	90.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



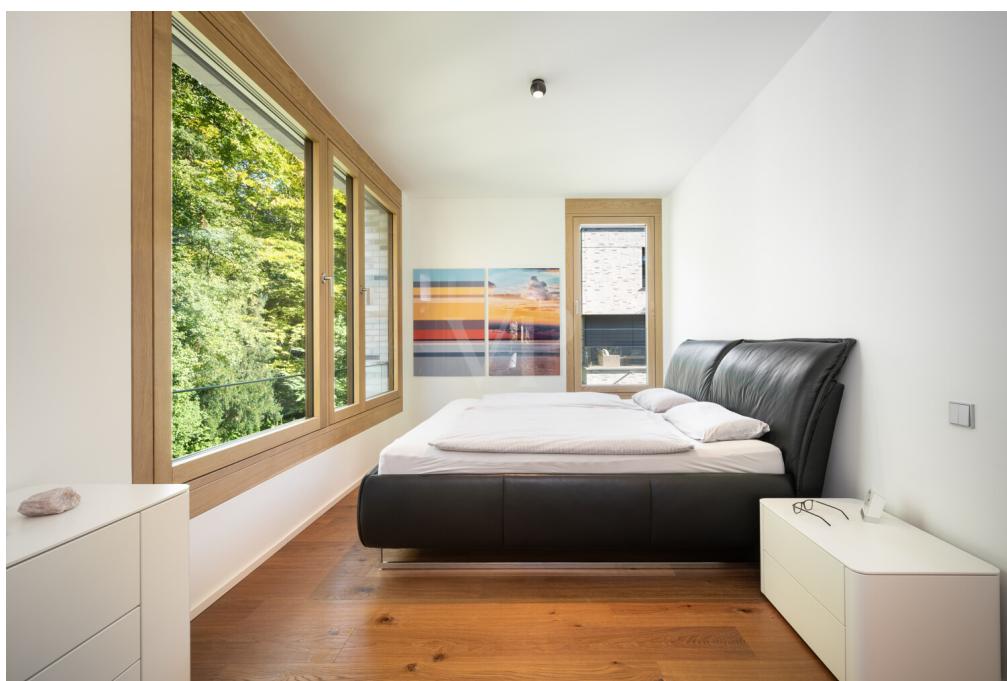
Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



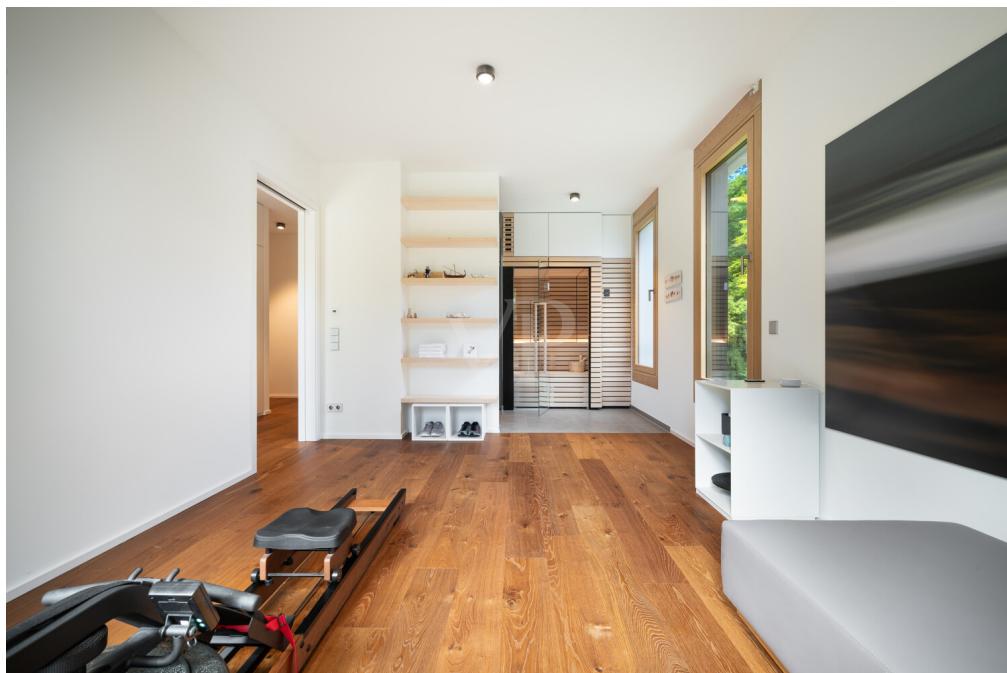
Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



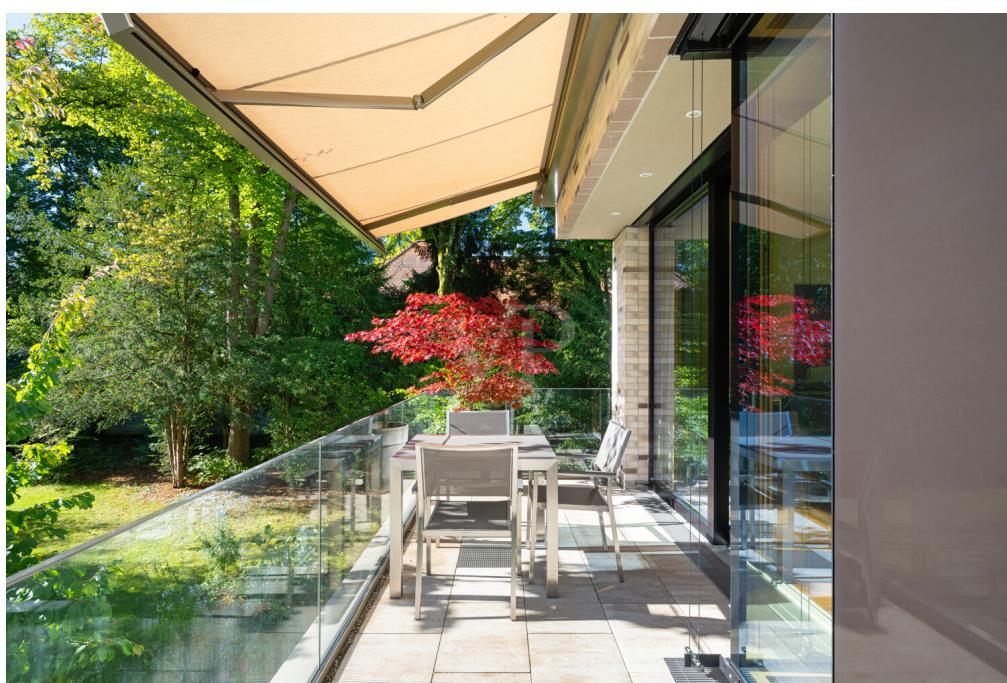
Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



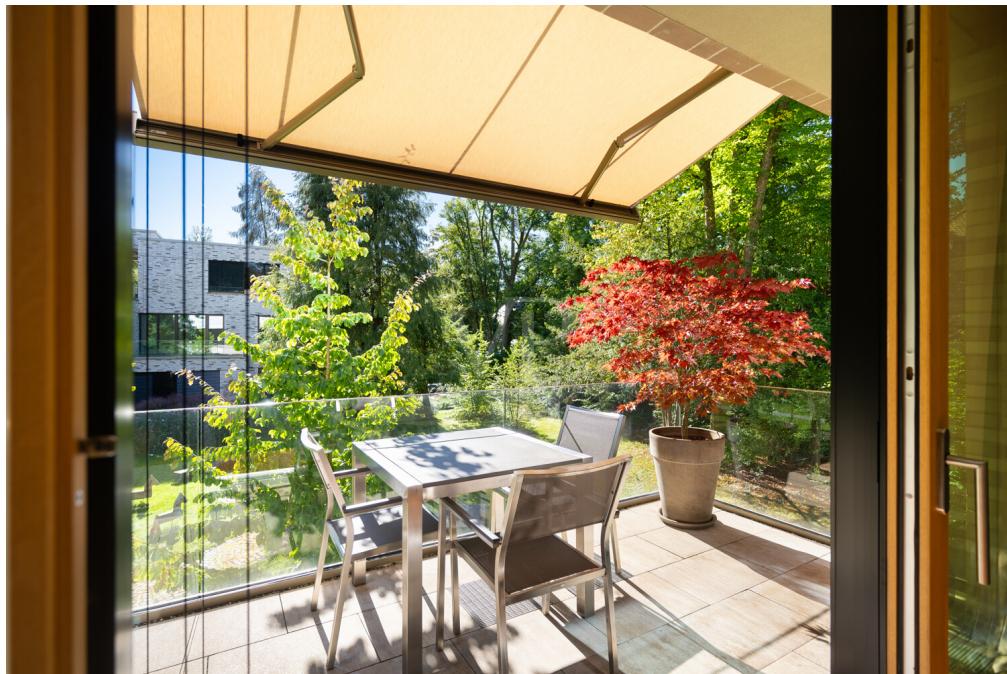
Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



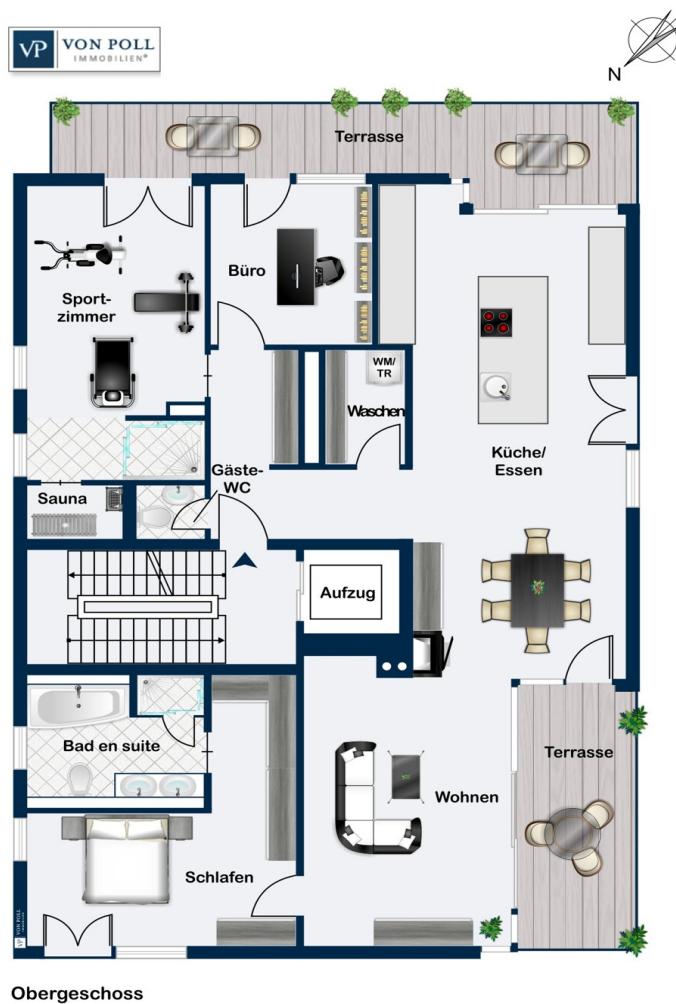
Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Non appena varcate la soglia di questo appartamento, percepite che tutto è perfetto. Ogni linea, ogni materiale, ogni transizione è stata scelta con cura. È un luogo che emana tranquillità, rende tangibile la qualità e lascia spazio a ciò che conta davvero. Situato al primo piano di un nuovo edificio completato nel 2022 con sole tre unità, questo appartamento offre circa 176 m<sup>2</sup> di spazio abitabile: progettato con cura, ordinato e di altissima qualità senza compromessi. La sua posizione direttamente sul pendio della Hochleite garantisce la massima privacy e una qualità della vita senza pari a Monaco. La cucina Poggenpohl è più di un semplice spazio funzionale: è il cuore di questo appartamento: un'affermazione architettonica e un luogo di ritrovo, tutto in uno. Acciaio inossidabile, vetro e luce si fondono in un insieme armonioso. Gli elettrodomestici Gaggenau, Bora e Miele, completati dal sistema Quooker, soddisfano i più elevati standard di tecnologia e comfort. Mobili su misura, credenza e scaffalature Rimadesio e una delicata illuminazione d'ambiente creano un'atmosfera di eleganza senza tempo. Il sistema di illuminazione Occhio crea accenti mirati e garantisce atmosfere luminose precise e armoniose in tutti gli ambienti. La cucina si fonde armoniosamente con la zona pranzo e il soggiorno. Qui, si percepisce un senso di spaziosità: aperta, luminosa e con una naturale leggerezza. Il camino a gas Calfire a tre lati separa la zona pranzo dal soggiorno e crea un tranquillo punto focale. Ampie vetrate portano luce e natura all'interno, mentre le finestre in legno e alluminio sottolineano il legame tra naturalezza e precisione. L'area privata è progettata come un rifugio: silenzioso ed elegante. La camera da letto principale si apre tramite una cabina armadio sul bagno padronale adiacente, dotato di doppio lavabo Domovari, vasca da bagno integrata e cabina doccia con getto a pioggia. Superficie raffinate, luci soffuse e proporzioni equilibrate creano un'atmosfera di serenità e comfort. Un ufficio separato offre spazio per lavorare in modo concentrato: luminoso, silenzioso e con vista sul verde circostante. La stanza può essere utilizzata anche come biblioteca o studio creativo. La terza stanza è attualmente progettata come rifugio personale per lo sport e il relax. Una cabina doccia e un'esclusiva sauna finlandese in abete rosso, completa di riscaldamento a infrarossi e illuminazione, creano una zona benessere privata che rilassa corpo e mente. Un bagno per gli ospiti e un funzionale ripostiglio con allacciamenti per lavatrice e asciugatrice completano la zona giorno. Le tende da sole elettriche sulle terrazze garantiscono una piacevole ombra e prolungano la zona giorno all'aperto, sulle due terrazze esposte a est e a sud. L'appartamento colpisce per le sue dotazioni tecniche in ogni dettaglio: sistemi di controllo domotico, cablaggio Cat. 7, interruttori in acciaio inox Jung, sistema di illuminazione Occhio e videocitofono garantiscono un comfort abitativo moderno ai massimi livelli. Due posti auto sotterranei con wallbox e un'ampia cantina



VON POLL  
REAL ESTATE

completano il pacchetto. Questo appartamento colpisce per la perfezione dei materiali, della luce e dei comfort. Convincetevi di persona e contattateci per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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

Codice oggetto: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München

Tel.: +49 89 - 55 27 848 0

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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