

München - Harlaching

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

Codice oggetto: 26251019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - 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: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26251019</b>
Superficie netta	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1967</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage, 30000 EUR (Vendita)</b>

Prezzo d'acquisto	<b>850.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano terra</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.12.2028</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>170.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## La proprietà



**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## La proprietà



Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching

## Planimetrie



Flussplan, nicht maßstäblich



©persipol, nicht maßstablich

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: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## Una prima impressione

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 €

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Dettagli dei servizi**

- Absolut ruhige Lage
- Sofort Bezugsfertig
- 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

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - Harlaching**

## **Ulteriori informazioni**

### **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.

**Codice oggetto: 26251019 - 81545 München - 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.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

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

---

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