München – Harlaching

Reiheneckhaus am idyllischen Hochvogelplatz bereit für ein neues Kapitel

Objektnummer: 26251027



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160.51 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Auf einen Blick

Objektnummer	26251027
Wohnfläche	ca. 160.51 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie

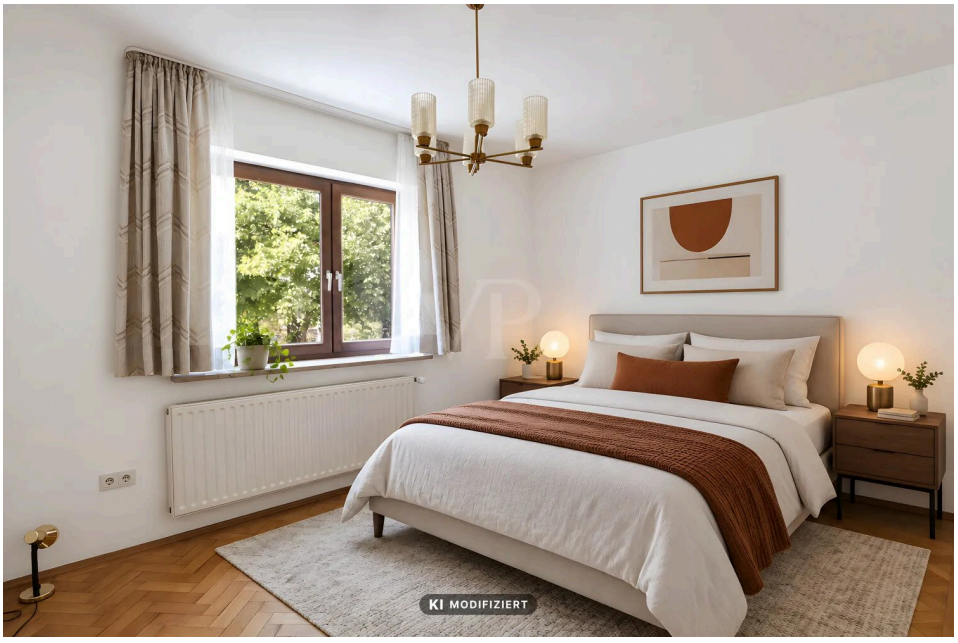




Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie

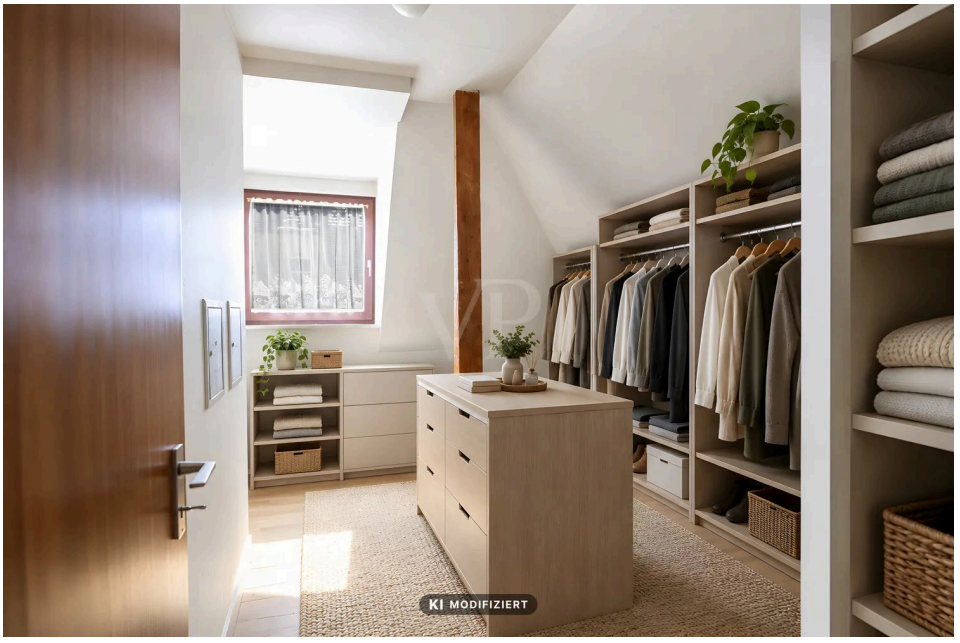




Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Die Immobilie





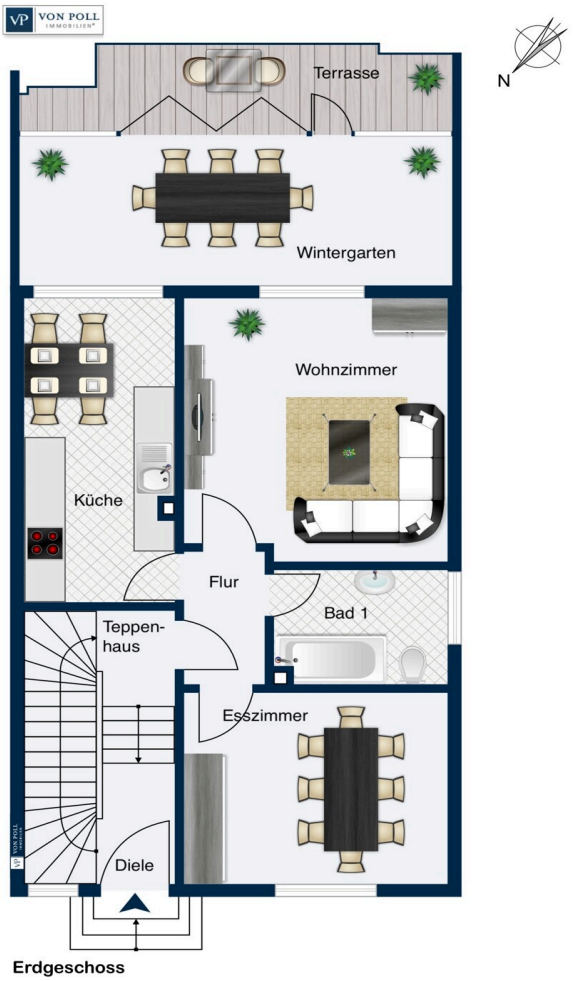
Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

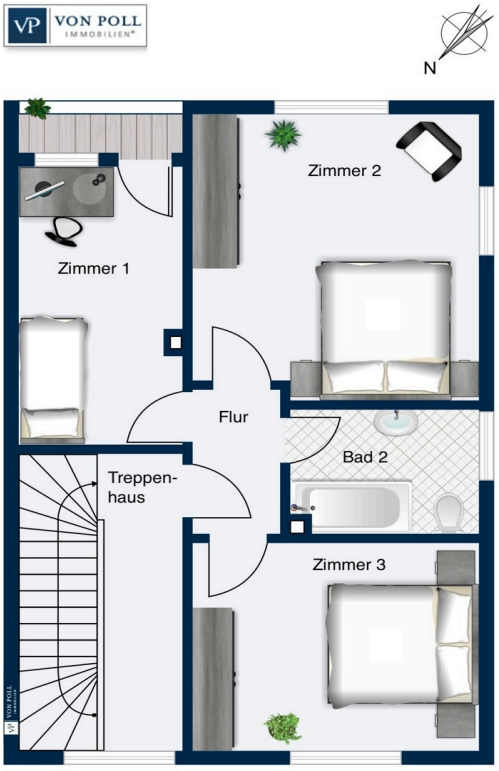
Die Immobilie



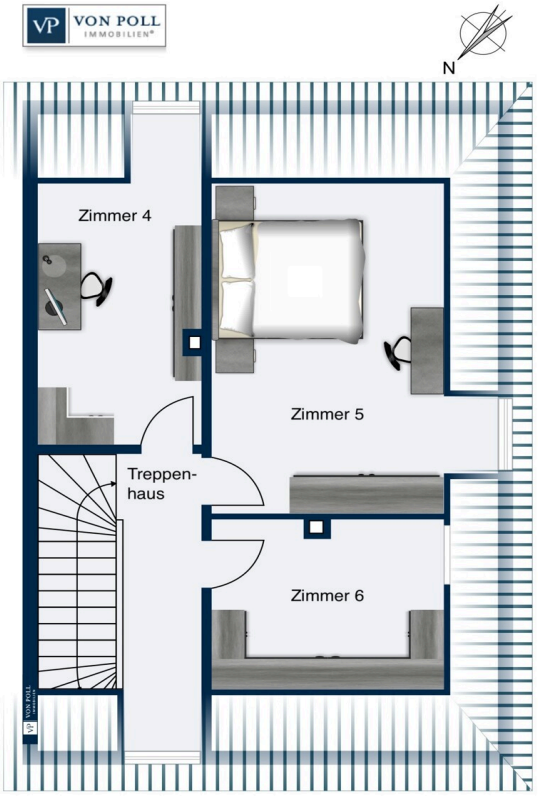
Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Grundrisse

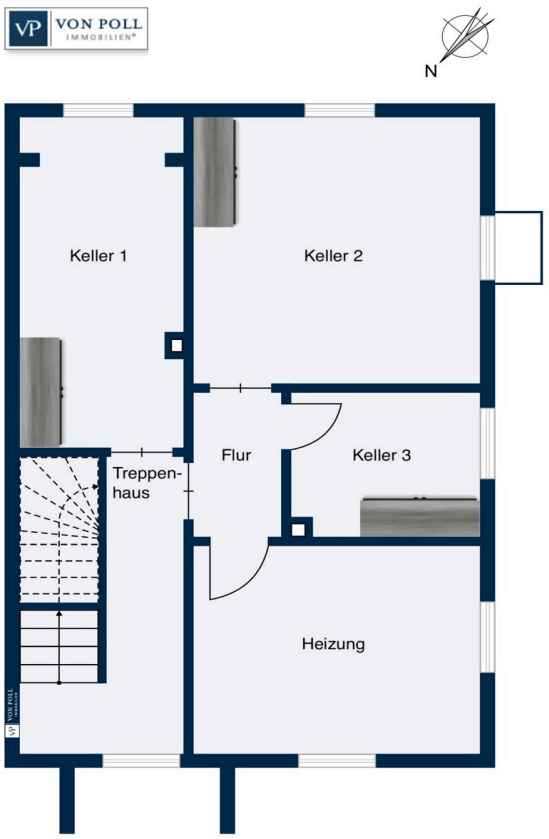




Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1929 bietet mit rund 160 m² Wohnfläche, sechs Zimmern und drei Etagen viel Raum für individuelle Wohnideen. Die Immobilie verbindet den besonderen Charakter mit einem großzügigen Raumangebot und einem eigenen Garten. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, ein Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, die unterschiedlich genutzt und an die persönlichen Bedürfnisse angepasst werden können. Ob großzügiger Wohnbereich, mehrere Schlafzimmer, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte, die Raumaufteilung bietet viel Platz für verschiedene Lebenskonzepte. Durch die separate Erschließung der einzelnen Etagen besteht zudem die Möglichkeit, die Geschosse unabhängig voneinander zu nutzen und perspektivisch jeweils als eigene Wohneinheit zu gestalten. Der bestehende Sanierungsbedarf eröffnet dabei die Möglichkeit, die Räume zeitgemäß neu zu denken und eigene Vorstellungen in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich des Hauses. Die Terrasse bietet einen direkten Übergang in den eigenen Garten und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen. Hier entsteht ein privater Ort, der Raum für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Ein kleiner Balkon ergänzt den Außenbereich und schafft eine weitere Möglichkeit, den Blick ins Freie zu genießen.

Auch im Inneren bietet die Immobilie zahlreiche Ansatzpunkte für eine zeitgemäße Neugestaltung. Das Haus richtet sich an Käufer, die Freude daran haben, ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen und aus einem charaktervollen Bestand ein individuelles Zuhause zu entwickeln.

Die drei Etagen schaffen dabei eine klare Trennung zwischen den verschiedenen Lebensbereichen und bieten viel Platz für eine Familie oder Paare mit Wunsch nach zusätzlichen Räumen. Gleichzeitig verleihen das Baujahr und die gewachsene Substanz dem Haus einen besonderen Charakter, der bei einer Sanierung individuell herausgearbeitet und mit modernen Wohnansprüchen verbunden werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Doppelgarage, die zusätzlichen Komfort im Alltag bietet und das Gesamtpaket dieser Immobilie sinnvoll ergänzt.

Entdecken Sie die Vielfältigkeit, die dieses besondere Reiheneckhaus bietet, und

lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von seinem Potenzial begeistern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort zu zeigen!

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Süd-Ost Ausrichtung
- sanierungsbedürftig
- Parkettboden
- 2 Badezimmer mit Fenster
- Doppelgarage hintereinander
- Wintergarten
- Garten
- Gartenhaus
- Ensembleschutz

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Alles zum Standort

Harlaching zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden in München. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen in ruhiger Lage mit den Vorzügen einer schnellen Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Die U-Bahn-Haltestelle Mangfallplatz ist in ca. 6 Fußminuten zu erreichen.

Verschiedenste Restaurants, von gutbürgerlich bis hin zu exotisch, finden sich in Harlaching und dem nahen Grünwald zahlreich.
Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken sowie das Klinikum Harlaching sind in naher Umgebung zu finden, zudem alle wichtigen Bildungseinrichtungen - von Kindergärten und -krippen über eine Grundschule bis hin zu zwei Gymnasien. Die Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz ist über die nur wenige Fahrminuten entfernte A8 Richtung Salzburg vorhanden. Das Stadtzentrum von München ist sowohl mit dem PKW als auch mit der Tram und U-Bahn (U 1) in ca. 20 Minuten gut zu erreichen.

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26251027 - 81547 München – Harlaching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com