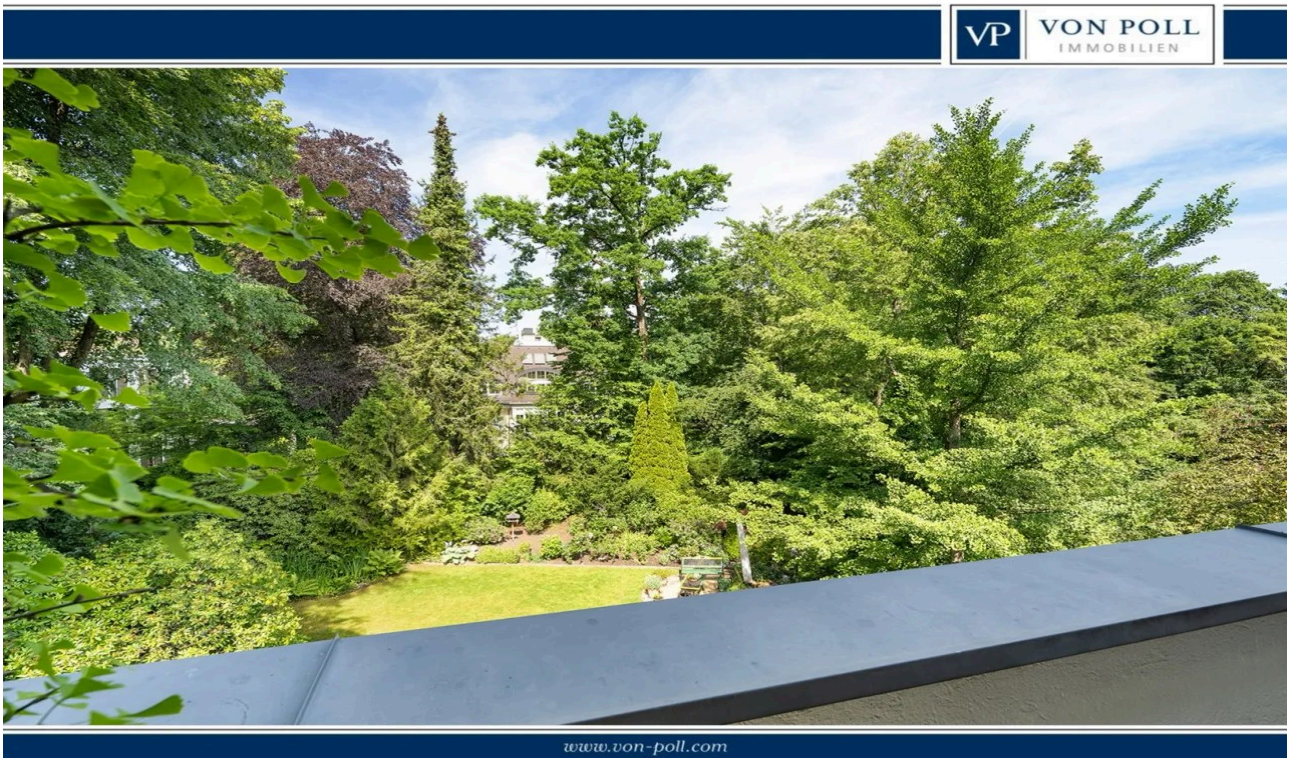
München – Harlaching

Penthouse in der Menterschwaige mit umlaufender Dachterrasse und ca. 230 m² Wohn-Nutzfläche

Objektnummer: 26251032



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174.42 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26251032 - 81545 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: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Auf einen Blick

Objektnummer	26251032
Wohnfläche	ca. 174.42 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.07.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie

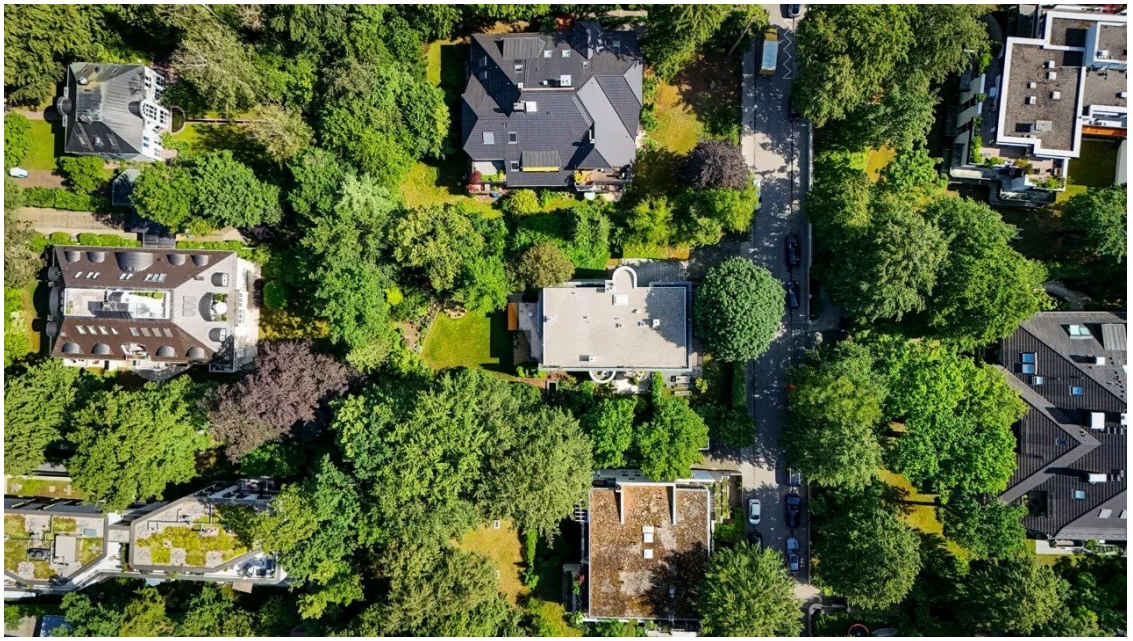




Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

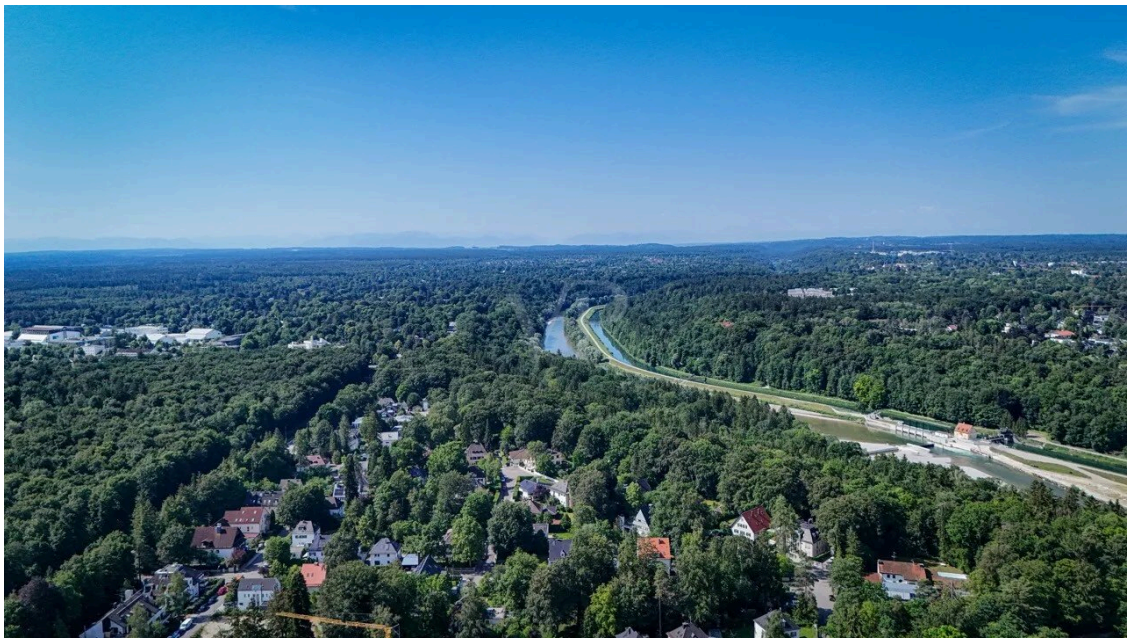
Die Immobilie





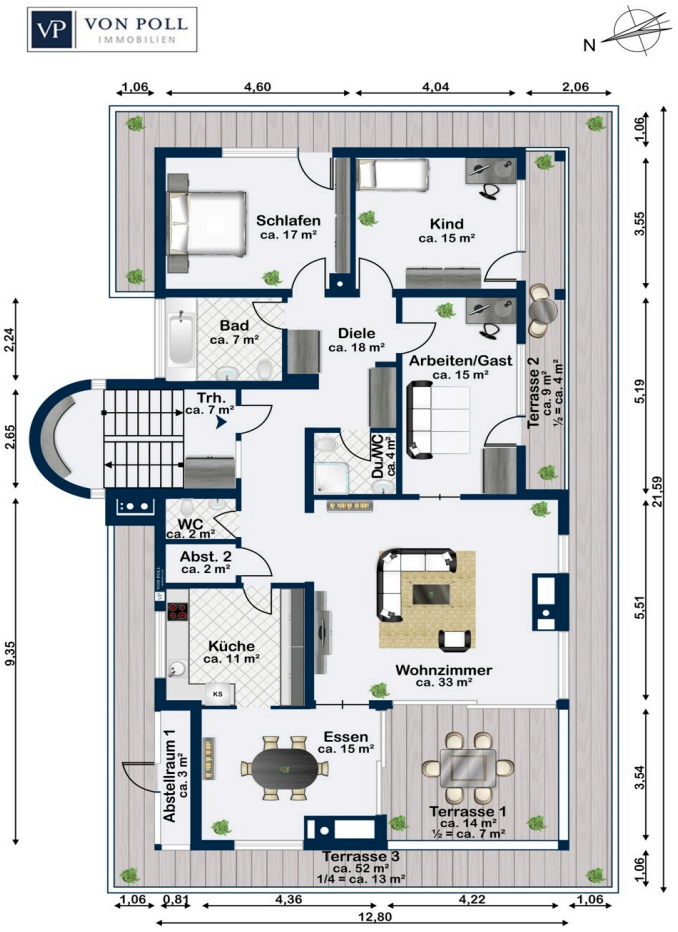
Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Die Immobilie



Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Grundrisse



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: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens erwartet Sie dieses außergewöhnliche Penthouse mit rund 175 m² Wohnfläche – ein Zuhause, das Großzügigkeit, Privatsphäre und stilvolles Wohnen auf besondere Weise miteinander verbindet. In einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr 1976 mit lediglich vier Wohneinheiten genießen Sie eine angenehme, ruhige Atmosphäre und ein exklusives Wohnumfeld.

Bereits der erste Schritt in die Wohnung vermittelt das besondere Wohngefühl, das dieses Penthouse auszeichnet. Der harmonisch gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Penthouses und überzeugt mit seiner Großzügigkeit sowie den fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen und Leben. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Gleichzeitig eröffnen sie den direkten Zugang zur fast umlaufenden, rund 75 m² großen Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ruhige Stunden unter freiem Himmel – hier entsteht ein außergewöhnlicher Lebensmittelpunkt mit viel Freiraum und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Die insgesamt fünf Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel an unterschiedlichste Lebenssituationen anpassen. Drei großzügige Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte mit viel Privatsphäre. Darüber hinaus stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Homeoffice, Bibliothek, Gästezimmer oder Hobbybereich nutzen lassen und damit den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden.

Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot sinnvoll ab und bieten den Komfort – sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, sowie einem großzügigen Kellerabteil die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen und das Gesamtpaket dieser besonderen Immobilie perfekt ergänzen.

Dieses Penthouse vereint großzügige Wohnflächen, eine außergewöhnliche Terrasse und eine exklusive Wohnlage zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen mit viel Freiraum und Privatsphäre in einer der besten Lagen Münchens suchen.

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Wohnangebot zu überzeugen.

Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Ausstattung und Details

- Absolut ruhige Lage
- Nur 4 Einheiten im Haus
- Penthouse
- Eingangsbereich mit schusssicherem Glas
- Alarmanlage
- Hochwertige Holzeinbauten vom Schreiner
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Esszimmer
- Geschlossene Küche
- Überdachte Süd-Westterrasse
- Überdachte Süd-Ostterrasse
- Fast umlaufende Dachterrasse
- Bewässerungssystem auf der Dachterrasse
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste WC
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Elektrische Rollläden
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage
- Großer, eigener Keller mit ca. 25 m²
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Saniertes Flachdach

Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden, im Stadtteil Harlaching. Das gewachsene Wohnviertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung sowie einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert aus und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Die nahegelegene Isar mit ihren weitläufigen Uferwegen, der Flaucher sowie der Perlacher Forst laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Jogging- und Radtouren oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Auch die Naherholungsgebiete im Münchner Umland wie der Starnberger See, der Ammersee und der Tegernsee sind mit dem Auto in etwa 30 bis 60 Minuten erreichbar und eignen sich für Ausflüge und Freizeitaktivitäten.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gut. Supermärkte wie REWE, EDEKA und denns Biomarkt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten oder mit dem Auto in rund 5 bis 6 Minuten erreichbar. Apotheken und Ärztehäuser befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind in etwa 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die Straßenbahnhaltestelle der Tramlinie 25 liegt etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet eine Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den U-Bahn- und S-Bahn-Linien. Über den Mittleren Ring und die nahegelegenen Autobahnen besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Der Flughafen München ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa einer Stunde erreichbar.

Objektnummer: 26251032 - 81545 München – Harlaching

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26251032 - 81545 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