



80689 München

***** Familien aufgepasst *** Gemütliche 4-Zimmer Wohnung in Kleinhadern**



Ansicht Süd



750.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien
Sandy J. Miehl
Tel.: +49(0)89-219097-33
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	17.08.2017
gültig bis	16.08.2027
Baujahr (Haus)	1986
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125

Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,975% €
Aussen-Courtage	2,975%

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1986
---------	------



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Bezugsfrei nach Vereinbarung
Großzügiger u. geschützter Balkon zum Innenhof
Helle Räume mit großen Fenstern
Hochwertige Einbauküche
Bad mit Wanne und Dusche
Praktische Abstellkammer
Fußbodenheizung
Stellplatz in der Tiefgarage
Lift im Treppenhaus
Wohnen auf hohem Niveau: Residenz für Paare und Familien
Arbeiten & Leben: Homeoffice im zweiten Zimmer, ohne auf Privatsphäre zu verzichten



Beschreibung

Familien und Paare aufgepasst Gemütliche 4-Zimmer Wohnung in Kleinhadern mit Balkon und Einbauküche zu verkaufen – Hochwertige Materialien und grüne Umgebung

In einem überschaubaren 8-Parteien-Haus erwartet Sie diese ruhige 4-Zimmer-Wohnung in Kleinhadern. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung mit vielen Bäumen aus, die für eine natürliche und entspannte Atmosphäre sorgt, ohne die Sicht vollständig zu verdecken.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zu Ihrem privaten Balkon.

Die Ausstattung setzt auf erstklassige Materialien: Während der Flur und die moderne Einbauküche mit dem exklusiven, dunklen Naturstein „Labrador Blue Pearl“ verlegt sind, wurde in den übrigen Zimmern hochwertiges Parkett gewählt. Ein weiteres stilistisches Highlight sind die Wände, die durch eine feine Spachteltechnik eine besondere Struktur und Tiefe erhalten haben.

Die Aufteilung überzeugt durch einen zentralen Flur, von dem aus alle Zimmer separat erreichbar sind, was für maximale Privatsphäre sorgt. Zur praktischen Ausstattung gehören eine Abstellkammer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem direkt vor Ihre Wohnungstür. Überzeugen Sie sich von der hochwertigen Verarbeitung und der angenehmen Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin für eine persönliche Besichtigung.

Lage

Exzellente Verkehrsanbindung Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Linie U6 (Stationen Haderner Stern oder Großhadern) liegt in fußläufiger Entfernung und bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum oder zur Messe. Mehrere Buslinien verbinden das Viertel tagsüber und abends schnell mit dem Mittleren Ring, dem Westpark und den umliegenden Stadtteilen. Für Autofahrer ist der Mittlere Ring sowie die Autobahn A95 (Richtung Garmisch) und die A99 bequem in nur wenigen Minuten erreichbar, was eine ideale Pendlerlage schafft.

Kleinhadern: Grün, ruhig und etabliert Dieses Viertel besticht durch seinen Charakter als eine der grünsten und ruhigsten Wohnlagen Münchens. Geprägt von weiten Grünflächen und einer lockeren, durchdachten Bebauung, bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität abseits des städtischen Trubels. Die Lage ist eingebettet in eine gewachsene, sichere Nachbarschaft, die durch ihre Ruhe besticht, während das nahegelegene Hadern mit seinem alten Dorfkern historischen Charme bewahrt hat.

Vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten Die gastronomische und infrastrukturelle Palette im Umfeld ist vielseitig. Vom traditionellen bayerischen Wirtshaus bis zum modernen Café und internationalen Restaurants ist alles vertreten. Besonders das Zentrum von Großhadern und der Bereich um den Haderner Stern bieten eine dichte Versorgung mit Supermärkten, Bioläden, Drogerien und Fachgeschäften, die alle bequem zu Fuß oder mit einer kurzen Busfahrt erreichbar sind.

Freizeit und Erholung im Grünen Für Freizeit und Erholung ist der weltberühmte Westpark quasi vor der Haustür – ideal für lange Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder Picknicks am See. Familien schätzen die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und weitläufigen Grünanlagen.



Sportbegeisterte nutzen die Angebote der nahegelegenen Sportvereine oder die Laufwege entlang der Würm. Auch das nahegelegene Klinikumsgelände mit den angrenzenden Parkflächen bietet weitläufige Möglichkeiten für Naturerlebnisse innerhalb der Stadtgrenzen.

Erstklassige medizinische und soziale Infrastruktur Die medizinische Versorgung ist von höchstem Niveau: Das Universitätsklinikum Großhadern (LMU) mit seiner Notaufnahme und allen Fachrichtungen liegt in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche niedergelassene Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie Therapiezentren sind im Viertel angesiedelt. Für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, eine direkte Grundschule im Quartier sowie weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar, was kurze Wege im Alltag garantiert.

Fazit: Diese Lage vereint die Ruhe einer etablierten Wohnsiedlung mit der direkten Nachbarschaft zu Münchens größter Grünanlage und einer erstklassigen Infrastruktur. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen sowie die Nähe zum Westpark und zum Klinikum Großhadern ist dies ein unverwechselbares Quartier mit sehr hohem Wohnkomfort für Familien, Ruhesuchende und Berufstätige gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Energieausweis:
Baujahr Gebäude:1980
Baujahr Wärmegerzeuger: 2004
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuern: Erdgas H
Energieausweis: Verbrauchsorientiert
Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013
Gebäudeart: Wohngebäude
Energieausweis gültig: 16.08.2027
Energieausweis ausgestellt: 15.08.2017
Energieausweis (Effizienzklasse): D
Energieausweis (Kennwert): 125 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen



Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.



Ansicht Süd











