

81545 München

Juwel in zauberhafter Gartenlage: stilvoll modernisierte Haushälfte



Kaufpreis
1.980.000 €

Wohnfläche
158 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julia Goth
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	258 m ²
Wohnfläche	158 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	175 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.980.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befuerung	Gas
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	1979
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2022

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	116.35

Objekt-Titel

Juwel in zauberhafter Gartenlage: stilvoll modernisierte Haushälfte

Lage-Beschreibung

Dieses besonders charmante Familiendomizil befindet sich in Altharlachinger Bestlage, eingebettet in eine gewachsene Wohngegend mit Villen-Charakter. Mit wenigen Schritten gelangt man an das Isarhochufer. Die umliegenden Straßen werden von bezaubernden, teils denkmalgeschützten Altbauten und anspruchsvollen Neubauten geprägt. So entsteht ein intaktes, niveauvolles Umfeld.

.....
Online-ID:
RRPBHRWC
.....

Objekt-Nr.:
HS 1599
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur des historisch gewachsenen Ortskerns. Ganz in der Nähe sind ein Bio-Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bank und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im Umkreis zur Auswahl. Das Albert-Einstein-Gymnasium liegt in bequemer Lauf- bzw. Radnähe. Zu der Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Im Viertel stehen städtische und private Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) zur Auswahl.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Die traditionsreiche „Harlachinger Einkehr“ mit Restaurant und Biergarten sowie die „Antica Trattoria Nuova“ und der Gutshof/Biergarten „Menterschwaige“ (Wiedereröffnung 2025 geplant) befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zum Flaucher, zum Naturbad Maria Einsiedel, zum Golfclub Thalkirchen und zum Hinterbrühler See radelt man nur wenige Minuten. Mit der nahen Tram-Haltestelle „Theodolindenplatz“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Doussié-Stabparkett im Erd- und Untergeschoss, weiße Sockelleisten; weißer Teppichboden im Masterbereich und in den Obergeschoss-Schlafzimmern
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Einbauküche (DieKücheDirekt / Dross + Schaffer) mit mattweißen kassettierten Fronten, weißen Keramik-Arbeitsflächen und Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach und Hyperfresh-Boxen (alles Siemens), Arbeitsflächenbeleuchtung und Decken-Aufbaustrahler
- Masterbad, gestaltet mit großformatigem Feinstein in Marmor-Optik (Porcelanosa), ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Sitzbank, breitem Waschtisch einschl. Schreiner-Unterschrank (Vollholz/Schleiflack) und Dornbracht-Armaturen („Tara“), beleuchtetem Spiegel und elektrischer Fußbodenheizung; separates WC, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC (Duravit „1930“) sowie Dornbracht-Armatur („Tara“)
- Kinder-/Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken (Duravit „1930“), Armaturen von Rubinetterie Nobili, WC (Duravit „1930“), beleuchtetem Spiegel und elektrischer Fußbodenheizung
- Schreinergefertigter Bibliothekseinbau (Vollholz/Schleiflack) im Wohnbereich
- Offene Schrankeinbauten in der Masterankleide; Schuhschrank in der Diele
- Wandintegrierter TV-Flachschirm im Schlafzimmer (Untergeschoss)
- Weiße Kassettentüren mit Bauhaus-Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- WLAN-Access-Points auf allen drei Etagen
- Sicherheitshaustür mit Codezugang
- Alarmanlage
- Garten: zweiseitig umlaufende Süd-West-Terrasse aus Thermo-Esche, mit elektrischer Markise (Erhardt Markisen), Heizstrahler, Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss; Belag aus Thermo-Esche auf beiden Dachterrassen
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,80 m, Länge ca. 5,05 m; TG-Zugang mit Funksteuerung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich geschmackvolle Domizil liegt eingebettet in eine gewachsene, intakte Altharlachinger Wohngegend mit Villen-Charakter, nur wenige Schritte von der Hochleite und der Isar entfernt. Hervorzuheben ist die absolut ruhige, zurückversetzte Lage mit idyllischem Garten-Flair. Ausgezeichnete Kitas und Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Restaurants prägen die sehr familienfreundliche Infrastruktur.

Das Raumangebot umfasst einen Wohn-/Essbereich mit anschließender offener Küche, drei (Schlaf-)Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein besonderes Highlight ist der hinreißend angelegte, sonnige Süd-West-Garten. Das Objekt ist Teil einer kleinen, gepflegten WEG. Zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage des Anwesens machen diese reizvolle Haushälfte perfekt.

Das Haus wurde 2022 mit großem Stilempfinden und Qualitätsbewusstsein modernisiert. Exklusives Doussié-Parkett, teils mit Fußbodenheizung, weiße Kassettentüren mit Bauhaus-Beschlägen, eine elegante Einbauküche mit Markengeräten und hochwertiges Baddesign mit Sanitärusernamekten von Duravit, Dornbracht und Rubinetterie Nobili schaffen ein ebenso repräsentatives wie einladendes Wohnumfeld in absolut begehrter Altharlachinger Lage.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



