

81545 München

Lichtdurchflutete, hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Ebenen in ruhiger Lage



Kaufpreis
1.995.000 €

Wohnfläche
164 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Sandra Lipowy
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	206 m ²
Wohnfläche	164 m ²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Hausgeld	984 €
Kaufpreis	1.995.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3500
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.01.2036
Ausstelldatum	2026-01-20
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	61

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrradstahl	Personen-Fahrradstahl
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Lichtdurchflutete, hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Ebenen in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
WUQZPAZZ
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3616
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Harlaching gilt als Spitzenlage im Münchner Süden mit höchster Lebensqualität und einem niveauvollen Publikum. Mühelos verbindet Harlaching ein exklusives Wohnambiente mit Familienfreundlichkeit und gewachsenen, intakten Strukturen. Herrschaftliche Villenbebauung und große Gärten mit altem Baumbestand prägen das Bild dieses anspruchsvollen und sehr gesuchten Viertels.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger und dennoch absolut ruhiger Lage in einem gepflegten Wohngebiet (Tempo-30-Zone) mit Villen-Charakter. Die Infrastruktur ist optimal. Kitas (darunter ein Waldkindergarten und bilinguale Angebote) sowie Schulen aller Sparten stehen in der nahen Umgebung zur Auswahl. In Laufnähe gibt es zwei ausgezeichnet sortierte Biomärkte, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Apotheke. Auch reizvolle Lokale und Biergärten liegen im Umkreis.

Eingebettet zwischen Isar und Perlacher Forst, ist der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage hervorragend. Das Isarhochufer mit seinem prachtvollen Baumbestand, viele Sportmöglichkeiten (Golfplatz Thalkirchen, Tennis, Reiten), der idyllische Hinterbrühl-See sowie das Naturbad Maria Einsiedel sind bequem per Rad erreichbar. Nur wenige Minuten entfernt beginnt der Perlacher Forst, eines der schönsten und weitläufigsten Naherholungsgebiete Münchens.

Ausstattungs-Beschreibung

- Handgehobeltes Eichendielenparkett (Wimmer Parkett), in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC, hier Naturstein)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Dross & Schaffer-Einbauküche mit weißen Kassettenfronten und Arbeitsflächen aus Quarz-Porphyr, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit Muldenabzug (Bora), Backofen mit Pizzastein, Side-by-Side-Kühlschrank mit Eisbereiter und Gefrierschubladen, Geschirrspüler (alles Gaggenau), Weinkühler (Liebherr), Spülbecken mit Schlauchbrause Armatur und Wasserfilter-Armatur sowie Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad mit Travertin gestaltet, ausgestattet mit zwei Waschbecken (Duravit) mit Dornbracht-Armaturen, Badewanne (Duravit), bodenebener Dusche, WC (Duravit), hinterleuchtetem Spiegel (Falper), Handtuchwärmer und Deckenleuchte
- Bad (Dachspitz), analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Duravit) mit Dornbracht-Armatur, bodenebener Dusche, Badewanne, WC (beides Duravit), Schreiner-Einbauten mit push-to-open-Fronten, Handtuchwärmer, Spiegel und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Duravit) mit Dornbracht-Armatur, WC (Duravit), hinterleuchtetem Spiegel, Einbauschränk (beides Falper) und Deckenleuchte
- Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss
- Hochwertige Schreinereinbauten im Bad (Dachspitz)
- Designermöbel: Kleiderschränke und Sideboard (Rimadesio) in der Ankleide
- Weiße Kunststofffenster mit Sprossen, 2-fach verglast im Livingbereich
- Dachfenster (Velux), teilweise mit innen liegender Verschattung und elektrischen Rollläden
- Weiße Kassetten Türen mit Edelstahlbeschlägen; Innentür mit Glaseinsätzen zum Livingbereich.
- Lichtkonzept: Designer-Leuchten von Occhio in der gesamten Wohnung
- LAN-Verkabelung
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Video-Gegensprechanlage
- Süd-Dachterrassen, steingedeckt, mit Beleuchtung und Steckdosen
- Keller, ca. 6 m², mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, ca. L 5,00 m x B, 2,50 m x H 2,00 m

Objektbeschreibung

Im ruhigen und grünen Alt-Harlaching befindet sich dieses attraktive Domizil, eingebettet in eine niveauvolle, intakte Nachbarschaft, die von charmanten Ein- und Mehrfamilienhäusern und geschmackvollen Neubauten geprägt wird. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und im Dachspitz einer eleganten Stadtvilla in klassisch-zeitloser Architektursprache aus dem Jahr 2016 mit lediglich acht Einheiten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 164 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Dachgeschoss sieht der Grundriss einen offenen Livingbereich mit integrierter Küche, einen Masterbereich mit Schlafzimmer und Bad en suite, eine Ankleide und ein Gäste-WC vor. Im Dachspitz sind zwei nahezu gleichwertige (Kinder-)Zimmer und ein Bad untergebracht. Zwei sonnige Dachterrassen mit Südausrichtung erweitern den Livingbereich nach draußen. Zum Objekt gehören ein geräumiges Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift.

Handgehobeltes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, eine mit hochwertigen Markengeräten ausgestattete Küche von Dross & Schaffer, Natursteinbäder, Maßeinbauten und Designerleuchten von Occhio verleihen der Wohnung stilvollen Design-Charakter und unterstreichen den besonderen Anspruch. Hervorzuheben ist auch die begehrte Lage in Harlaching, angrenzend an den Griechenplatz und zugleich mit optimaler Verkehrsanbindung an den ÖPNV. Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten sowohl an die Isar als auch in den Perlacher Forst.

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





