



81545 München

Sonnige, familiengerechte Doppelhaushälfte mit Aufzug und Südgarten



2.580.000 €

Kaufpreis

212 m²

Wohnfläche

370 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212 m ²
Nutzfläche	327 m ²
Grundstücksfläche	370 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	5
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.580.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.12.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2007
Energieverbrauchskennwert	90,7 kWh/a
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2007
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Komfortabler Personenlift über alle Geschosse (vom Untergeschoss bis in den Dachspitz)
- Eichen-Stabparkett im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Dachspitz (ausgenommen Windfang, Diele, Küche/Essbereich, Bäder und Gäste-WC, hier Granit bzw. Fliesen), frisch abgeschliffen im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Dachspitz, größtenteils auch im Untergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit Bambus-Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens), Dunstabzug (Falmecc) und Edelstahl-Spüle
- Hauptbad mit Fenster (Obergeschoss), gestaltet mit grauen Boden-, weißen Wandfliesen und umlaufendem Zierfries, ausgestattet mit Eckwanne, Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Duschbad mit Fenster (Obergeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Duschbad mit Fenster (Dachgeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet und zum Duschbad im Obergeschoss ausgestattet
- Duschbad im Untergeschoss
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit WC, Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel und Deckenleuchte
- Weiße Maßeinbauten in den Abseiten des Dachspitzes
- Deckenspots in zahlreichen Räumen auf allen Geschossen
- Weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach verglast und abschließbar
- Elektrische Rollläden mit zeitprogrammierbarer Zentralsteuerung
- Vier Velux-Dachflächenfenster im Dachspitz, mit manuell bedienbaren Außenrollläden
- Weiße Kunststofffenster, abschließbar, im Untergeschoss
- Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna im Untergeschoss
- Glasfaser-Anschluss im Haus
- Gesicherte Kellerschacht-Abdeckungen
- Wasserfilter (BWT)
- Video-Gegensprechanlage im Erd-, Ober-, Dach- und Untergeschoss
- Garten: zweiseitig umlaufende Naturstein-Terrasse mit Beleuchtungen und Steckdosen, Gartenhaus mit Beleuchtung und Steckdose, zwei Wasseranschlüsse



- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit direktem Hauszugang, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,90 m, Länge ca. 5,30 m



Beschreibung

Eine anspruchsvolle Architektur, außergewöhnliche Lichtfülle und die ruhige, grüne und familienfreundliche Bestlage in Harlaching, nur wenige Schritte vom Perlacher Forst entfernt, prägen dieses bezugsbereite Stadthaus. 2006/07 im klassischen Villenstil errichtet, vermittelt die Fassade mit weißen Sprossenfenstern, Putzfaschen und einem charmanten Säulenportal ein zeitlos-elegantes Ambiente, das sich im Inneren des Hauses fortsetzt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 212 m² und umfasst einen bildschönen Wohn-/Essbereich mit Glaserker und Wintergarten-Flair, eine Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, drei Bäder und ein Gäste-WC. Der Dachspitz bietet weitere flexibel nutzbare Flächen. Im Untergeschoss kommen ein Wellnessbereich mit Saunaanschluss und Duschbad sowie Hauswirtschafts-, Hobby- und Abstellflächen hinzu. Hinter dem Haus erstreckt sich ein charmanter Südgarten, der den ganzen Tag über Sonne genießt und einen herrlichen Rahmen für das Leben im Freien bildet.

Neben der äußerst begehrten, ruhigen Harlachinger Lage nahe dem Perlacher Forst ist die gepflegte Ausstattung hervorzuheben. Ein komfortabler Personenlift verbindet sämtliche Geschosse miteinander. Eichen-Stabparkett mit Fußbodenheizung, eine komplett ausgestattete Einbauküche, weiße Kassetten Türen und zahlreiche Einbauspots schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze machen dieses reizvolle Domizil perfekt.

Lage

Harlaching gilt als Spitzenlage im Münchner Süden mit höchster Lebensqualität und einem niveauvollen Publikum. Ganz mühelos verbindet Harlaching ein exklusives Wohnambiente mit Familienfreundlichkeit und gewachsenen, intakten Strukturen. Gepflegte Bebauung und große Gärten mit altem Baumbestand prägen das Bild dieses anspruchsvollen und sehr gesuchten Umfelds.

Die exklusiv von uns angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in verkehrsgünstiger und dennoch absolut ruhiger Lage in einem 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 einen ausgezeichnet sortierten Edeka- sowie einen Bio-Markt. Auch beliebte Lokale und gemütliche Biergärten liegen im Umkreis.

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

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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







