



81545 München

Juwel in zauberhafter Gartenlage: stillvoll modernisierte Haushälfte



2.150.000 €

Kaufpreis

158 m²

Wohnfläche

175 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 2.150.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 01.06.2025 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1979 |
| Energieverbrauchskennwert | 158,6 kW/h |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |



Zustand

| | |
|-----------------------|--------------|
| Baujahr | 1979 |
| letzte Modernisierung | 2022 |
| Zustand | modernisiert |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gäste-WC | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befeuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

- 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, Dampfgerar, 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
- Schreiner gefertigter 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



Beschreibung

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 Kassettenüren mit Bauhaus-Beschlägen, eine elegante Einbauküche mit Markengeräten und hochwertiges Baddesign mit Sanitäröbekten von Duravit, Dornbracht und Rubinetterie Nobili schaffen ein ebenso repräsentatives wie einladendes Wohnumfeld in absolut begehrter Altharlachinger Lage.

Lage

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.

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 in 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

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.









