



81545 München / Harlaching

Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG-Stellplatz und großem Keller



765.000 €

Kaufpreis

104,94 m² **42,71 m²**

Wohnfläche

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104,94 m ²
Nutzfläche	42,71 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	765.000 €
Hausgeld	975 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.05.2034
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- 4-Zimmer-Eigentumswohnung
 - Durch Architekten vermessene Wohnfläche von ca. 105 m²
 - Obergeschoss mit Personenaufzug
 - 2 großzügige Balkone mit Zugang vom Wohnbereich
 - Helle, gut geschnittene Räume
 - Zusätzliche 43 m² Nutzfläche dank großzügigem Kellerbereich mit 2 Räumen und separatem WC
 - Tiefgaragenstellplatz
 - Fahrradkeller vorhanden
 - Wasch- und Trockenraum in der Anlage
 - Sanierungsbedürftiger Zustand mit Gestaltungspotenzial
 - Ruhige, grüne Lage in München-Harlaching
- u.v.m.



Beschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Lage von München-Harlaching, im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit nur wenigen Einheiten. Die Anlage wurde Mitte der 1970er Jahre in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt.

Die Wohnung selbst bietet ca. 105 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen von rund 55 m² und zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss mit hellen, freundlichen Räumen aus. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Fensterflächen sowie die beiden Balkonbereiche und viel Tageslicht in die Räume bringen.

Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die zwei Balkone. Die weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Küche, Bad und Gäste-WC sind funktional angelegt und bieten eine solide Grundlage für individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Bereich im Untergeschoss. Neben einem separaten Gästezimmer mit eigenem WC steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Fitnessraum, Atelier oder Rückzugsort. Auch für ein Home-Office eignet sich dieser Bereich hervorragend, da er ausreichend Platz und eine angenehme Trennung vom Wohnbereich bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Anlage, darunter Wasch- und Trockenräume sowie Fahrradabstellmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit viel Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, deren Wärmeerzeuger im Jahr 2010 erneuert wurde.

Zur Immobilie liegt zudem ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen vor. Dieses Gutachten ermittelt den marktgerechten Wert der Immobilie auf Basis objektiver Kriterien wie Lage, Zustand und Ausstattung und bietet somit eine verlässliche Orientierung für Kaufinteressenten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen und Wohnansprüchen zu gestalten. Ideal für Eigennutzer, die sich ihr individuelles Zuhause schaffen möchten, oder für Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Harlaching – einem der gefragtesten und zugleich ruhigeren Wohngebiete im Süden der Landeshauptstadt.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Wohnstruktur. Die Lage vereint eine hohe Lebensqualität mit einer guten Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés sind im näheren Umfeld vorhanden und bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bus- und Tramlinien befinden sich im Stadtteil, U- und S-Bahn-Anschlüsse sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Die Isarauen sowie der Perlacher Forst laden zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Auch der bekannte Tierpark Hellabrunn ist nur in rund 15 Gehminuten bequem erreichbar – ein echtes Highlight für Familien.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter städtischer Infrastruktur.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de



















