



81545 München

Home sweet home: Südwest-Stadthaus im Grünen



1.375.000 €

Kaufpreis

85,5 m²

Wohnfläche

106,9 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,5 m ²
Nutzfläche	109,5 m ²
Grundstücksfläche	106,9 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	113 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.375.000 €
provisionspflichtig	X

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.10.2023
gültig bis	26.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	31
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuering

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
 - Große Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
 - Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
 - Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
 - Viel Raum: 2,60m Raumhöhe, stumpf einschlagende Innentüren mit 2,23m Höhe
 - Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
 - Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
 - Erlesene Marken-Sanitärausstattung (Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch) mit Unterputzarmaturen
 - Bodengleiche Duschen inkl. Shampoo-Nische mit LED-Beleuchtung
 - Einbauspot und Marken-Elektroausstattung
 - Unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Holzpellettheizung inkl. Solarunterstützung
 - Bewährte „Homeway“-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
 - Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
 - Video-Gegensprechanlage
 - Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
 - Kellerabteil mit Licht und Steckdose
 - Fahrradraum
- u.v.m.



Beschreibung

Stadtnah und doch im Grünen: Dieses Stadthaus ist etwas ganz Besonderes! Kleines, aber feines Hideaway, Rückzugsort, Kleinod - edel, individuell und absolut ruhig, leicht zurückversetzt, im Grünen gelegen.

Das Stadthaus erstreckt sich über drei Etagen: Das Parterre ist einem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich vorbehalten. Große, teils bodentiefe Fensterfronten beziehen den umlaufenden Südwest-Garten gleich ganzjährig mit ein. Diese bezaubernde Doppelhaushälfte verheißt absolute Privatsphäre und Intimität.

Im 1. Obergeschoß stehen ein geräumiger Master-Bedroom sowie ein Tageslicht-Bad zur Verfügung, das mit Wanne, bodengleicher Dusche, extrabreitem Waschtisch, formschönen Armaturen, großformatigem Feinsteinzeug, Handtuchheizkörper und beleuchteter Shampoo-Nische praktisch keine Wünsche offen lässt. Im Untergeschoß stehen zwei weitere Räume (Arbeiten/Schlafen/Gäste oder Hobby) sowie ein vollwertiges Duschbad inklusive Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Besonders praktisch: Trockenen Fußes gelangt man direkt vom Stadthaus aus per eigenem Zugang in die hauseigene Tiefgarage.

Dabei sind Sie dennoch weitgehend autark, verfügt dieses Stadthaus doch auch über eigene Hausanschlüsse und eine eigene, besonders energieeffiziente und zukunftsweisende Luft-Wasser-Wärmepumpe. So wohnt man heute!

Das kleine, feine Ensemble, bestehend aus einer Stadtvilla mit nur neun faszinierenden Eigentumswohnungen und einem bezaubernden Stadthaus, besticht durch moderne Architektur und Formensprache und eine hochwertige Neubau-Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Ein Kleinod im Münchener Süden, das sich in vielerlei Hinsicht vom Üblichen unterscheidet – und dabei nicht nur eine besonders stilvolle Komposition des Stadtwohnens bietet, sondern auch Nähe zur Natur, wie man sie ansonsten in München nur selten findet. Die Architektur schenkt an vielen Stellen Gelegenheit, Licht und Luft einzuladen.

Einladend ist auch die Innenausstattung: Beim Material, beim Design, bei der Verarbeitung. Nur namhafte Hersteller und Ausstatter, die ihre Kompetenz permanent unter Beweis stellen, haben mit ihren Produkten beim Entstehen dieser Stadtwohnungen mitgewirkt.

Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnungen – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Lage

Herzlich Willkommen im Münchner Süden - Willkommen in Harlaching! Herrschaftliche Villen und grüne Isarauen, ruhiges Erleben am Isarhochufer und natürlich die lauschigen Biergärten: Der Münchener Süden präsentiert sich ganz anders als die pulsierende City oder der businessorientierte Norden. Ruhiger, stimmungsvoller und in Natur gebettet, spürt man hier bereits die Nähe zum Alpenvorland, ohne zu sehr von der Stadt entrückt zu sein. Eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt München ist Harlaching: Hier verbinden sich die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit vielen Freizeitmöglichkeiten in herrlicher Natur. Das Oberland und die Alpen sind schnell zu erreichen. Gepflegte Stadtvillen, Haushälften sowie exklusive Eigentumswohnanlagen bestimmen den Charakter dieser Wohngegend. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Harlaching über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, International Preschool, Sportmöglichkeiten und zahlreichen medizinischen Einrichtungen. Die vielfältige Gastronomie rundet das Angebot ab. Ob man neben der Prominenz des FC Bayern dinieren möchte, oder lieber mit der Szene - für jeden Geschmack findet sich die richtige Location. Das Haus befindet sich in zentraler Lage, unweit des Athener Platzes. Die Nähe zum



Perlacher Forst als auch zur Isar bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt über die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Mangfallplatz) sind besonders praktisch. Ferner führt die Straßenbahn direkt in die City. Der Flughafen ist über die Autobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnungen – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







