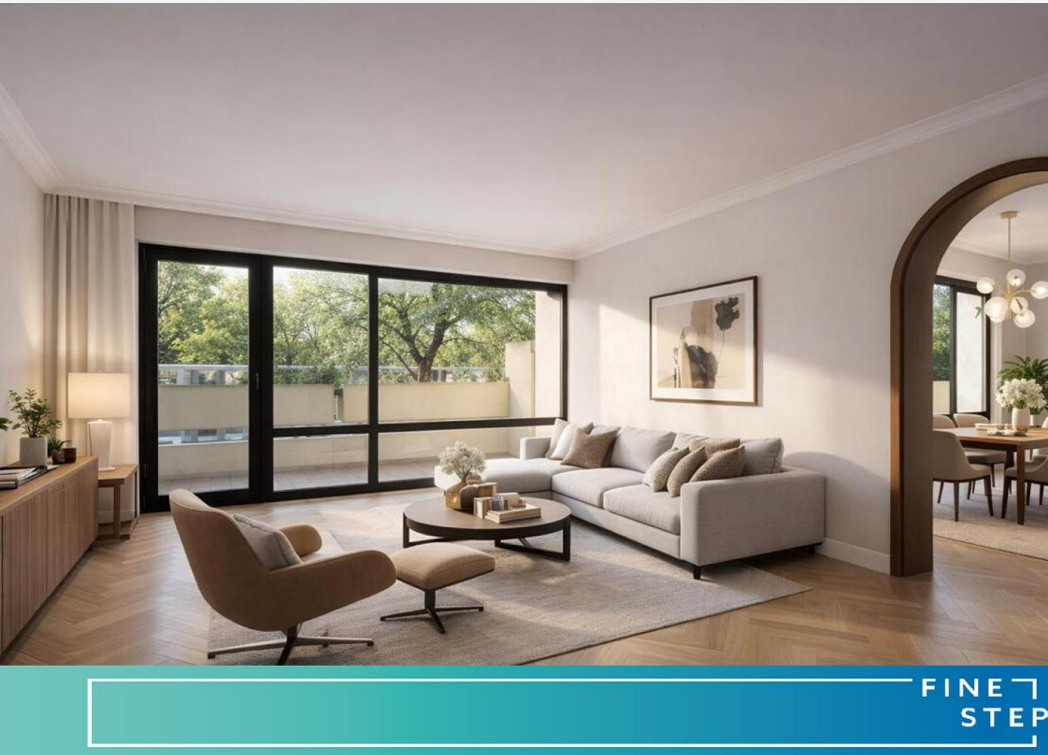




## 81545 München / Harlaching

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



**1.066.000 €**

Kaufpreis

**104,94 m<sup>2</sup>** **42,71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Kevin Zeller

Tel.: 004915561792137

[k.zeller@finestep.de](mailto:k.zeller@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

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

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.066.000 €
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



## 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 105 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoss mit Personenaufzug
  - 2 großzügige Balkone mit Zugang vom Wohnbereich
  - Helle, gut geschnittene Räume
  - Zusätzliche 43 m<sup>2</sup> 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

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im begehrten Münchner Stadtteil Harlaching und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Lage sowie ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, gut proportionierten Zimmern und Zugang zu zwei Balkonen, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende, großzügige Kellerbereich mit 43 m<sup>2</sup> im Untergeschoss. Dieser umfasst zwei separate Räume sowie ein eigenes WC und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnanlage selbst verfügt über praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Fahrradkeller sowie einen Wasch- und Trockenraum.

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 in der Lindenstraße im begehrten 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, gewachsenen Wohnstruktur. Die Lage verbindet 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 gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen befinden sich in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Bus- und Tramverbindungen befinden sich im Stadtteil, U- und S-Bahn-Anschlüsse sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der Perlacher Forst sowie die Isarflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung und unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage.



## 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](http://www.finestep.de)



FINE  
STEP

















