

München / Harlaching – Harlaching

Dachgeschoss in Harlaching - Besser gehts nicht

Objektnummer: 24251013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,18 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Auf einen Blick

Objektnummer	24251013
Wohnfläche	ca. 71,18 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	127.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Die Immobilie



Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Die Immobilie



Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Die Immobilie



Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Die Immobilie



Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die ca. 71m² große Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1971 befindet sich in ruhiger und doch zentraler Lage von Harlaching. Tolle Highlights dieser Wohnung sind, neben der durchdachten Raumaufteilung, die großen, 3-Fach verglasten Fenster. Viele Tageslicht ist hier garantiert. Die geräumige Diele verbindet alle Räume miteinander. Vom hellen Wohnzimmer haben Sie Zugang zur ca. 12m² Dachterrasse. Eine komplett neue Küche wurde im Jahr 2023 mit hochwertigen Siemensgeräten eingebaut. Badezimmer mit Dusche und Gäste WC sind ungefähr im Jahr 2015 erneuert worden. Die beiden Schlafzimmer möchten wir nicht unerwähnt lassen. Abgerundet wird unser Angebot von einem Kellerabteil im Untergeschoss. Ein Stellplatz wird nicht mitverkauft, kann aber in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Im Jahr 2023 wurde eine neue Heizung eingebaut. Überzeugen Sie sich von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Ausstattung und Details

- Tolle Aufteilung
- Dachgeschoss mit Dachterrasse
- Ruhige Lage
- Zentral in Harlaching
- U-Bahn 15 Fußminuten entfernt
- Neue Einbauküche mit Siemensgeräten
- Zwei Schlafzimmer
- Große, 3-Fach verglaste Fenster
- Badezimmer und Gäste WC ungefähr in 2015 erneuert
- Neue Zentralheizung in 2023
- Kellerabteil

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Alles zum Standort

Harlaching zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden in München. Der Stadtteil grenzt im Westen an die weitläufigen Auen des rechten Isarufers. Im Süden geht die Stadtgrenze fließend über nach Grünwald und im Südosten schließt sich mit dem Perlacher Forst das größte Waldgebiet Münchens an. Neben diversen Restaurants und Biergärten sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken sowie das Klinikum Harlaching zu finden, zudem alle wichtigen Bildungseinrichtungen - von Kindergärten und -krippen über eine Grundschule bis hin zu zwei Gymnasien. Die Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz ist über die nur wenige Fahrminuten entfernte A8 Richtung Salzburg vorhanden. Das Stadtzentrum von München ist sowohl mit dem PKW als auch mit der Tram und U-Bahn (U 1) in ca. 20 Minuten gut zu erreichen.

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald

E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com