

München – Harlaching

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung in Top Lage von Harlaching

CODICE OGGETTO: 23289017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 636.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23289017
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 27500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	636.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D



CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## Una prima impressione

In einem ruhigen Wohngebiet erwartet Sie diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1983. Mit einer Gesamtfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet sie eine komfortable Wohnsituation mit gut durchdachter Raumaufteilung und ansprechenden Details, um den eigenen Wohnträumen freien Lauf zu lassen. Beim Betreten der Wohnung begrüßt Sie ein geräumiger Flur mit einer praktischen Garderobe, sowie ein separates Gäste-WC, das Ihren Gästen Komfort und Privatsphäre bietet. Das Badezimmer mit ca. 6 m<sup>2</sup> beeindruckt durch seine Großzügigkeit und ist mit einer einladenden Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Hier können Sie Ihre Ruhe und Entspannung finden. Das Schlafzimmer der Wohnung ist lichtdurchflutet und bietet eine behagliche Atmosphäre zum Ausruhen und Wohlfühlen. Von hier aus hat man direkten Zugang zu dem nach Süd-West ausgerichteten Balkon, welcher sich über ca. 6 m<sup>2</sup> erstreckt und dazu einlädt, die Sonnenstrahlen zu genießen. Das Highlight der Wohnung ist der ca. 37 m<sup>2</sup> offene Wohn- und Essbereich, der eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Dank der großen Fenster strömt viel Tageslicht herein und verleiht dem Raum eine angenehme Helligkeit. Von hier aus hat man sowohl zu dem nach Süd-Ost ausgerichteten Balkon als auch Zugang zu dem nach Süd-West ausgerichteten Balkon, der mit ca. 3 m<sup>2</sup> eine gemütliche Ecke für entspannte Abendstunden bietet. Beide Balkone sind nicht nur eine ideale Erweiterung der Wohnfläche, sondern auch ein Ort der Entspannung im Freien. Diese Wohnung ist ein idealer Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine behagliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz zum Preis von EUR 27.500. Der Gesamtangebotspreis beläuft sich somit auf EUR 664.000. Der heutige Zustand der Immobilie bedarf kleinerer Schönheitsreparaturen und einer zeitgemäßen Einrichtung. Zusätzlich ist es möglich eine daneben liegende 1-Zimmer Wohnung mit 42 m<sup>2</sup> zu erwerben. Ideall z.B. für Betreuungskräfte, Home Office usw. Wir haben für Sie ein virtuelles Staging vorgenommen, sodass Sie das enorme Potenzial der Wohnung in Form einiger Vorschläge sehen können. Sie können zusätzlich zu einer Vorort-Besichtigung jederzeit über einen 360 Grad Rundgang unseren Vorschlag mit der aktuellen Einrichtung vergleichen.



**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## Dettagli dei servizi

- \* Abstellraum innerhalb der Wohnung
- \* eigenes Gäste-WC
- \* sehr großes Wohn-/Esszimmer
- \* großes Schlafzimmer verbunden über einen Balkon mit Wohn-/Esszimmer
- \* Abschließbares Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Nutzung des parkähnlichen Gartens

Die Wohnung bedarf einiger Schönheitsreparaturen und einer zeitgemäßen Einrichtung.  
Bitte beachten Sie hierzu unsere digitalen Vorschläge.

Den heutigen Zustand stellen wir Ihnen bei einer 360 Grad Begehung oder bei einer Besichtigung vor Ort vor.

**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## Tutto sulla posizione

Im Herzen von München liegt diese wunderschöne Wohnung im ruhigen und gehobenen Wohnviertel Untergiesing-Harlaching. Untergiesing-Harlaching ist ein wunderbar vielfältiger Stadtteil im südlichen Teil von München, der sich durch eine einladende Mischung aus urbanem Flair, historischem Charme und Naturverbundenheit auszeichnet. Lage und Erreichbarkeit: Untergiesing-Harlaching liegt nur wenige Kilometer südlich des Stadtzentrums von München und ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn, Busse und Trams ermöglichen eine schnelle und bequeme Fortbewegung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Die Nähe zur Autobahn A95 und A995 erleichtert zudem die Anbindung an das regionale Straßennetz. Kulturelle Szene: Untergiesing-Harlaching ist bekannt für seine lebendige kulturelle Szene. Das Kulturzentrum Gasteig, eines der größten seiner Art in Europa, bietet Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen und vieles mehr. Zahlreiche Galerien, Studios und Kunsthandwerksstätten tragen zur kreativen Atmosphäre des Stadtteils bei. Grünflächen und Natur: Ein besonderes Merkmal des Stadtteils ist seine Nähe zur Isar, einem der schönsten Flüsse Münchens. Die Isarauen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Picknicks. Der nahegelegene Perlacher Forst lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Naturerkundungen ein. Bildung und Gesundheit: Der Stadtteil beherbergt auch einige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen von hohem Ruf, darunter das Klinikum Harlaching und verschiedene Schulen. Die Wohnung selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, welche von einer Mischung aus eleganten Mehrfamilienhäusern und gepflegten Stadtvillen gesäumt ist. Dies vermittelt ein Gefühl von Eleganz, Ruhe und Stil. In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden sich einige kleine Geschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants, die eine breite Palette an kulinarischen Genüssen bieten. Auch kulturelle Einrichtungen, Grünflächen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen, was die Lage zu einer ausgezeichneten Wahl für Menschen macht, die das städtische Leben schätzen, aber gleichzeitig nach Ruhe und Erholung suchen.

**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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 zusammen



**CODICE OGGETTO: 23289017 - 81545 München – Harlaching**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distretto di Bad Tölz-Wolfratshausen  
E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)