

München / Harlaching – Harlaching

# Dachgeschoss in Harlaching - Besser gehts nicht

Número da propriedade: 24251013



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

PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 71,18 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Numa vista geral

Número da propriedade	24251013	Preço de compra	560.000 EUR
Área	ca. 71,18 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1971		

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	127.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.02.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## O imóvel



Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## O imóvel



Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## O imóvel



Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## O imóvel





Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Uma primeira impressão

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die ca. 71m<sup>2</sup> 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. 12m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24251013 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Munique - Solln/Grünwald  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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