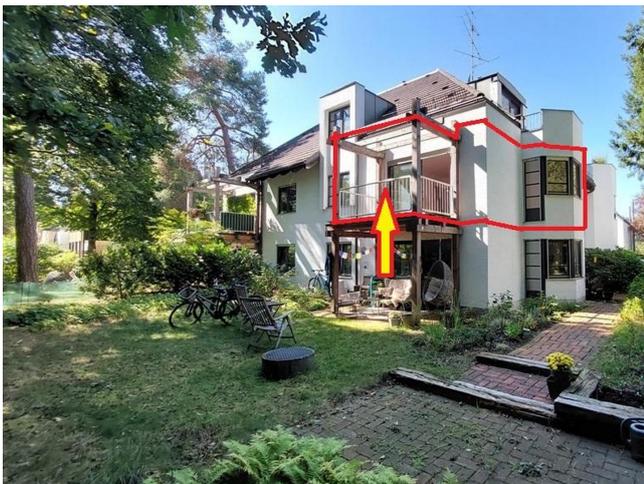


Exposé

Wohnung in München

Privatangebot - Harlaching/Menterschwaige, bezugsfreie 2-Zi.-Wohnung



Objekt-Nr. OM-320462

Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Scherer

81545 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bebauung:

Das ca. 1020 m² große Eckgrundstück ist bebaut mit einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 2 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus 10 Wohnungen und zwar 4 Wohnungen im Erdgeschoß, 4 Wohnungen im 1. OG und 2 Dachgeschoßwohnungen.

Das Gebäude wurde 1984 neu errichtet und befindet sich aktuell in augenscheinlich gutem bis befriedigendem Instandhaltungszustand. Details zur Bauart etc. entnehmen Sie der weiteren Beschreibung und ggf. der in den Anlagen beigefügten Baubeschreibung.

Bezugsfreie Wohnung:

Die angebotene Wohnung liegt im 1. OG zur Gartenseite und besteht aus 2 Zimmern, Diele, tagesbelichteter Küche, Bad mit WC, sowie Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 59 m². Weiter gehört zur Wohnung ein großer abgeschlossener Kellerraum.

Tiefgaragen-Stellplatz :

Zum Angebot gehört ebenfalls ein PKW-Stellplatz (Duplex oben) in der Tiefgarage. Hierbei handelt es sich um Sondereigentum mit eigenem Grundbuchblatt.

Daten zur Wohnung:

Wohngeld lt. Wirtschaftsplan 2025 vom 10.09.2024:

Demnach gerundet auf monatlich 354,-- EUR insgesamt bruttowarm

inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (IHR).

Ausstattung

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Energieträger Gas.

Decken, Wände:

In den Zimmern durchgehend geputzte Wände und Decken, beide deckend weiss gestrichen.

Fenster:

Holzfenster aus Edelholz, naturlasiert mit Isolierverglasung. Zum Balkon großes Panoramafenster in bodentiefer Ausführung mit Schiebeelement als Zugang zum Balkon.

Die Fensterflügel überwiegend mit Dreh-/ Kippbeschlag in Aluminiumausführung. Fensterfarbe dunkelbraun. Alle Fenster sind mit Kunststoffrolläden, Farbe hellgrau, ausgestattet.

Türen:

Wohnungseingangstür mit Metallzarge, Türblatt in Holz (Eiche hell).

Innentüren mit Holzumfassungszargen und Türblättern aus Holz (Eiche hell). Die Innentüre zum Wohnzimmer ist mit einem Licht-Ausschnitt in Glas ausgeführt. Türbeschläge an den Innentüren in Messing-Ausführung.

Fliesen:

Bad: Wände deckenhoch mit großformatigen Wandfliesen (1. Wahl) ausgeführt. Fußboden ebenfalls mit großformatigen Fliesen in derselben Farbe (s. Fotos) gefliest.

Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (Farbe hell). Der Boden in denselben Fliesen wie im Bad ausgeführt.

Bodenbeläge:

In den Zimmern, im Flur Teppichboden. In der Küche und im Bad Fliesenbelag (siehe bei Fliesen).

Küche:

Tagesbelichtete und helle Küche mit Essplatz (Wandtisch) für 2 Personen. Zur Küche gehört eine L-förmige Einbauküche (Farbe hellgrau). Die Küchenmöblierung besteht aus Ober- und Unterschränken, Nirostaspüle, Edelstahl-Abzugshaube und 4-Platten Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen. Weiter vorhanden ist eine Einbau-Waschmaschine und ein Geschirrspüler.

Sanitärobjekte:

Sanitärfarben weis.

Bad:

Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, wandhängendes WC mit Kunststoffstoffsitz und Wasserspülkasten, Wandspiegel (ca. 100 x 70 cm).

PKW-Stellplatz in der Tiefgarage:

Zum Angebot gehört ebenfalls ein PKW-Stellplatz (Duplex oben) in der Tiefgarage. Hierbei handelt es sich um Sondereigentum mit eigenem Grundbuchblatt.

Keller:

Abschließbarer Keller vorhanden.

Instandhaltungszustand:

Wohnung und Gemeinschaftseigentum befinden sich augenscheinlich in gutem bis befriedigendem Zustand.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Hinweis zum Kaufpreis:

Dieses Angebot ist bis zum Abschluss eines Kaufvertrag stets freibleibend. Damit ist gemeint, dass der Verkäufer jederzeit und in jedem Stadium etwaiger Kaufvertragsverhandlungen mit einem bestimmten Kaufinteressenten an einen anderen Kaufinteressenten verkaufen kann. Sollten mehrere Kaufangebote von Kaufinteressenten eingehen, hat der Verkäufer u.a. das Recht, ein privates Bieterverfahren zur Ermittlung eines endgültigen Kaufpreises durchzuführen.

Beim vorstehenden Angebot handelt es sich um einen privaten Verkauf durch den Eigentümer. Insofern ist dieses Angebot provisionsfrei.

Makler sind und werden vom Eigentümer nicht beauftragt. Trotzdem mögliche „Drittangebote“ zu diesem Objekt sind vom Eigentümer nicht autorisiert. Die Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist ohne schriftliches Einverständnis des Eigentümers nicht erlaubt. Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Wichtige Hinweise:

Die Wohnung wird vom Eigentümer - wie bei gebrauchten Immobilien üblich - im gegenwärtigen, dem Käufer durch Besichtigung bekannten Zustand, unter Ausschluss der

Gewährleistung verkauft („wie gesehen und besichtigt“). Die Wohnung wird miet- und bezugsfrei und besenrein vereinbarungsgemäß lt. Kaufvertrag übergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Immobilienportalbetreiber ohne Zustimmung des Eigentümers / Anbieters das Exposé inhaltlich verändern bzw. mit fremden Inhalten ergänzen, ohne dass zweifelsfrei erkennbar ist, dass solche Veränderungen nicht vom Eigentümer / Anbieter stammen; ggf. auch verbunden mit entsprechenden Links zu Drittanbietern die wir nicht kennen und auch nicht empfehlen. Der Eigentümer / Anbieter distanziert sich hiermit von solchen Exposéveränderungen durch Immobilienportalbetreiber, so dass allein das dem Kaufinteressenten vom Eigentümer direkt übermittelte bzw. zugesandte Exposé maßgeblich ist.

Lage

München-Harlaching (Menterschwaige):

Harlaching ist eine der vornehmsten und exklusiven Wohnlagen in München. Das begehrte Villenviertel befindet sich im Südosten und liegt naturnah eingebettet zwischen dem Isarhochufer, den weiten Waldflächen des Perlacher Forstes und dem Tierpark Hellabrunn.

Lage der Wohnung:

Die angebotene bezugsfreie Eigentumswohnung liegt in einer kleinen Seitenstraße unweit der „Großhesseloher Brücke“ am Isar-Hochufer („Hochleite“), mit wenigen Minuten Fußweg zu den Isarauen, wenige Minuten Radweg zum Biergarten „WaWi“ Waldwirtschaft Großhesselohe und zum Gutshof Menterschwaige und wenige Minuten Fußweg zur Tram-Haltestelle „Schilcherweg“ (TRAM 25). Die Wohnung im 1. OG. ist von der Straße aus gesehen überwiegend zum Garten hin orientiert. Vorherrschende Himmelsrichtung ist ca. Süd-Ost-Ost (SOO).

Öffentliche Verkehrsmittel ÖPNV:

Gute Anbindung: Ca. 240 m Entfernung bis zur TRAM-Haltestelle „Schilcherweg“ (TRAM 25, Max-Weber-Platz über Wettersteinplatz (U1) oder nach Grünwald)

Nach kurzer Fahrt (11 Minuten nach Fahrplan) ist der Wettersteinplatz (U1) erreicht. Dort besteht eine sehr gute Anbindung an das Münchner S- und U-Bahnnetz (U1, Fahrzeit bis HBf nach Fahrplan weniger als 10 Minuten). Die fahrplanmäßige Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt insgesamt weniger als 1/2 Stunde, zum Marienplatz auch ca. 30 Minuten und zum Flughafen München ca. 1 Stunde.

Individualverkehr:

Gute Anbindung über die Geiselgasteigstraße und Grünwalder Str. zum „Mittleren Ring“ (ca. 4,6 Km) und weiter zur City (ca. 3,5 Km). Die Fahrzeit beträgt bei störungsfreiem Verkehr in die City ca. 15-20 Minuten. Über Ring- und Ausfallstraßen erreicht man auch gut die A8 oder die A95. Im benachbarten Villenvorort Grünwald ist man mit dem Auto in weniger als 10 Minuten.

Infrastruktur:

Gute Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten in wenigen Minuten Entfernung, z.B. Hänsel + Gretel KiTa GmbH (2 Min. Fußweg, sozusagen um die Ecke).

Diverse Schulen in ca. 10-15 Minuten mit dem Rad.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bioläden finden sich in der Nähe. Die medizinische Versorgung wird u.a. auch durch das unweite Klinikum Harlaching gewährleistet.

Infrastruktur:

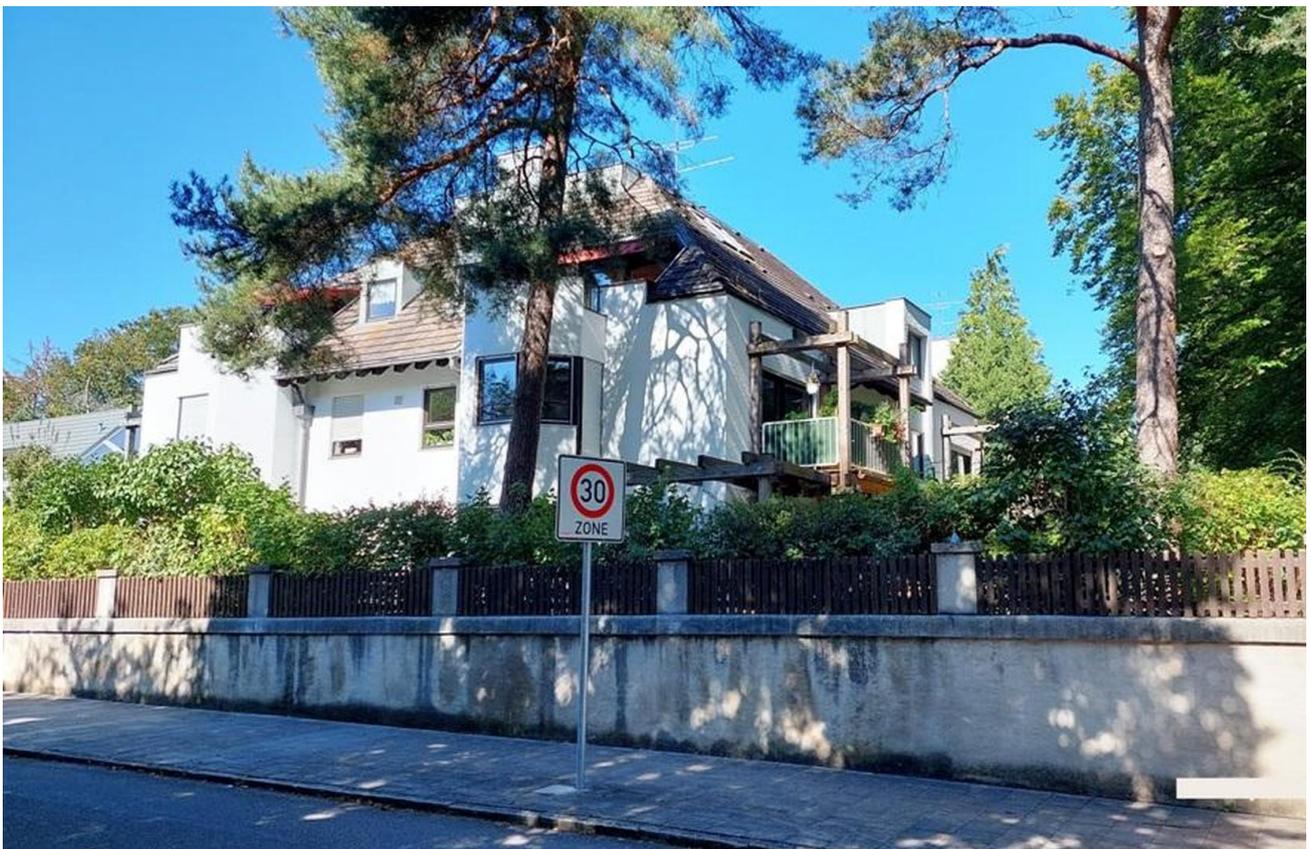
Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

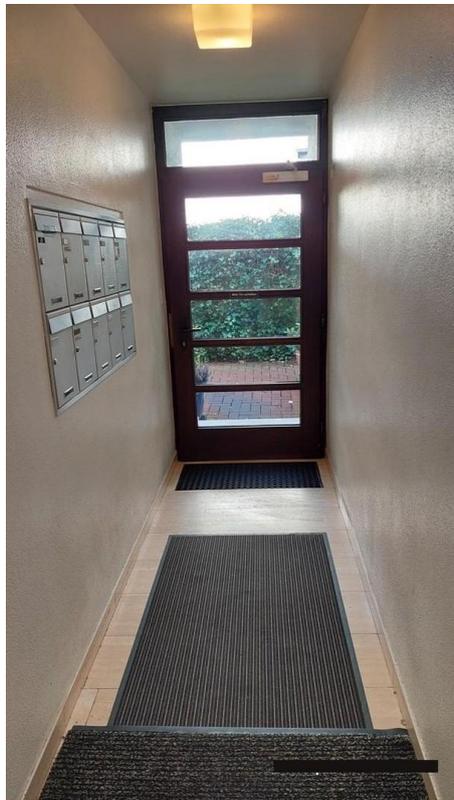


Straßenansicht

Exposé - Galerie

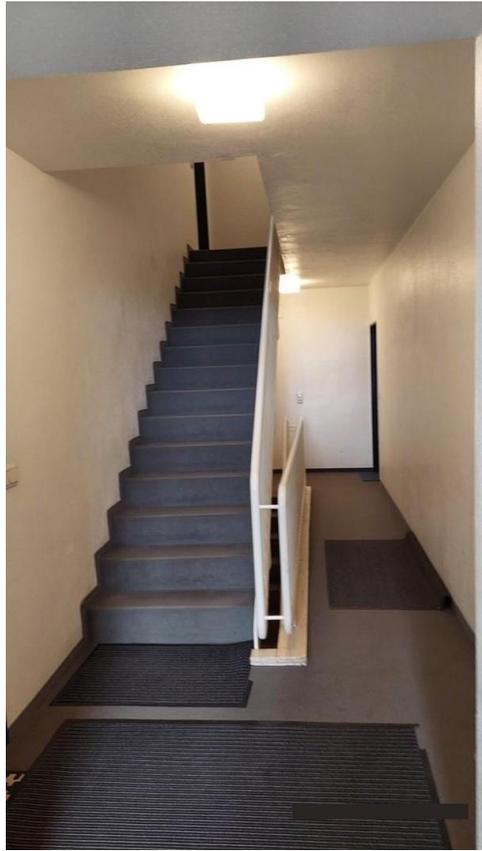


Hauseingangsbereich



Eingang (innen)

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zum Balkon



Balkonblick nach ca. Süden

Exposé - Galerie



Diele



Bad mit Wanne

Exposé - Galerie

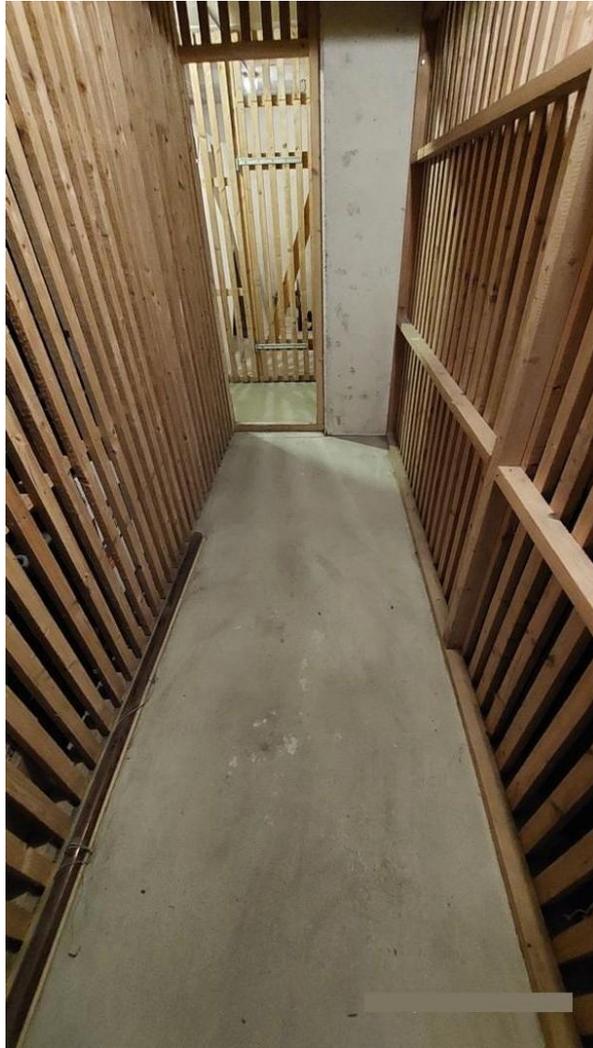


Küche mit EBK



Schlafzimmer

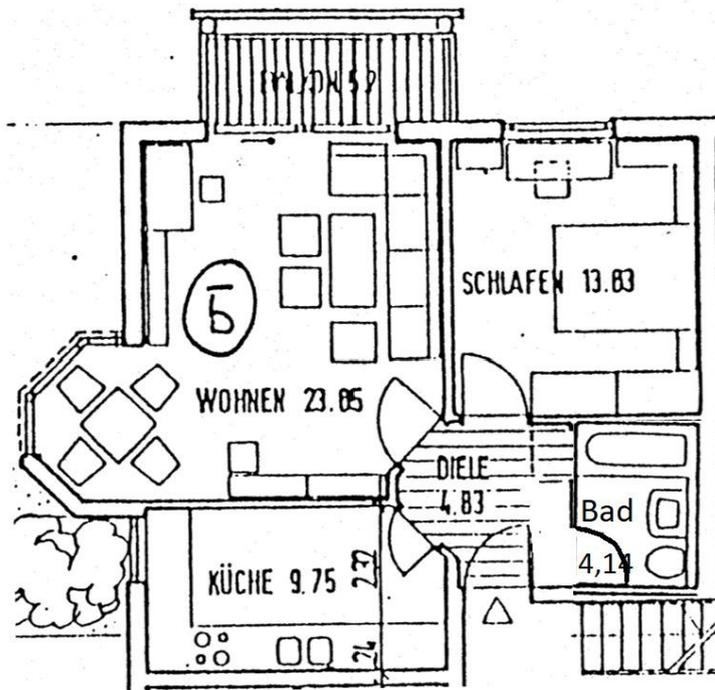
Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse

München-Harlaching (Ortsteil Menterschwaige) - Objekt Nr. 1000_40276



Grundriss Wohnung Nr. 5

Die vorstehende Darstellung ist in etwa maßstäblich, allerdings können Maße daraus nicht abgeleitet werden.
Die eingezeichnete Möblierung dient der Illustration und ist im Angebot nicht enthalten.