

# Exposé

## Wohnung in München

### Harthauser Str. 25c



Objekt-Nr. **OM-327118**

### Wohnung

Verkauf: **940.000 €**

Ansprechpartner:  
Kerstin Schultz

Harthauser Str. 25 c  
81545 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	610 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die im Jahr 1968 erbaute Wohnanlage umfasst 4 Gebäude mit je 9 Wohnungen – somit 36 Wohneinheiten in den Häusern Harthäuser Str. 25, 25a, 25b und 25c. Darüber hinaus gehört zur Anlage noch ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude mit der Anschrift Harthäuser Str. 25d. Im Haus Harthäuser Str. 25c verteilen sich die 9 Wohneinheiten auf EG, 1.OG und 2.OG mit je 3 Wohnungen pro Etage. Das Gebäude hat somit 3 Vollgeschosse. Es ist umgeben von weitläufigen Grünflächen. Vor dem Haus befindet sich ein Abstellplatz für Räder, sowie die Briefkastenanlage und die Video-Gegensprechanlage. Im Treppenhaus betreten Sie den erst Ende 2023 sanierten Aufzug. Die zu verkaufende Wohnung liegt im 1.OG gleich links und hat eine Süd-Ost-Ausrichtung. Zur Wohnung gehören 2 Balkone (Süd-Ost-Ausrichtung an 2 Schlafzimmern und Süd-West-Ausrichtung entlang des Wohn- und Esszimmers). Zum Komplex gehört zudem eine Tiefgarage, die als Bruchteilsgemeinschaft angelegt wurde. Zur zu verkaufenden Wohnung gehört ausdrücklich kein Stellplatz, es gibt jedoch ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Harthäuser Straße.

Die Wohnanlage ist in Massivbauweise mit Stahlbetondecke und Ziegel-Mauerwerk errichtet. Die Dächer sind als Flachdächer angelegt. Die Fassade ist verputzt. Eine Sanierung des Putzes und die Erneuerung des Anstriches ist geplant. Damit einhergehend ist die teilweise Dämmung der Außenfassade nach Norden vorgesehen. Zudem werden auch die Balkone und Treppenhäuser saniert. Hierzu sind bereits Beschlüsse gefasst. Die geplanten Maßnahmen sind Bestandteil eines energetischen Sanierungskonzeptes für das in die Jahre gekommene Gebäude. Die anteiligen Kosten sind im Kaufpreis berücksichtigt. Die Fenster und Balkontüren aus Holz mit 2-Scheiben-Isolierverglasung sind aus dem Baujahr. Sie sorgen für ausreichend Helligkeit in allen Räumen. Eine Sanierung der Fenster und Balkontüren obliegt dem Käufer. Im Hauptbad hat man Tageslicht, die Garderobe und Diele, sowie das Gäste-WC und der Abstellraum sind innenliegend. Als Sicht- und Sonnenschutz sind alle Fenster mit Rollläden ausgestattet. Auf beiden Balkonen sind für Teilflächen Markisen angebaut, die auch draußen für behagliches Sitzen im Freien sorgen. Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt. Die Heizkörper in der Wohnung sind dem Sondereigentum zugeordnet. Ob hier ein Austausch der Heizkörper (Radiatoren) erfolgen soll, entscheidet jeder Eigentümer selbst. Es gibt eine zentrale Warmwasserversorgung. In den Bädern gibt es eine Entlüftung. Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum im UG. Der Anschluss an das Glasfasernetz ist bereits für die gesamte Anlage beschlossen. Als Gemeinschaftsräume stehen ein Waschraum sowie ein Müllraum im UG zur Verfügung

## Ausstattung

siehe Dokument "Objektausstattung"

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie wird im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens gegen Mindestgebot vergeben. Das Mindestgebot beträgt 940.000 €.

Die Wohnung wird ohne Stellplatz verkauft!

Angebotsfrist: Mittwoch, den 12. März 2025 um 12 Uhr

Nähere Informationen zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem Exposé.

## Lage

Diese sehr großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen befindet sich in einer sehr gepflegten weitläufigen Wohnanlage, welche aus 4 Häusern mit je 9 Wohnungen und einem Bestandsgebäude besteht. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1968 auf einem 9.353 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem der südlich gelegenen Gebäude mit der Anschrift Harthäuser Str. 25c. Die Wohnung liegt im 1.OG und bietet nach Osten und Süden den Blick in die weitläufige gemeinschaftliche Grünanlage.

Die Wohnanlage liegt inmitten des vornehmen und ruhigen Münchner Stadtteils Harlaching. Zwischen der Isar und dem Perlacher Forst sowie zwischen Tierpark Hellabrunn und den Bavaria Filmstudios gelegen, bieten sich in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Nur 1 Minute von der Wohnung entfernt verläuft das Isarhochufer mit Rad- und Fußwegen im Grünen.

5 Gehminuten entfernt befindet sich die Haltestelle Theodolindenplatz. Von dort aus erreicht man mit der Tram 25 die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten. Die Haltestelle Rosenheimer Platz bietet dabei Anschluss an die S-Bahn, während die Haltestellen Wetterstein- und Max-Weber-Platz Anschluss an das U-Bahn-Netz bieten. Innerhalb von 30 Minuten erreichen Sie sowohl den Ost- als auch den Hauptbahnhof, von wo aus Anschluss an den Fernverkehr besteht. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 7 Minuten zum Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen in alle Himmelsrichtungen.

In fußläufiger Entfernung finden Sie gute Restaurants (Italiener und traditionell bayerisches Wirtshaus) sowie ein Bistro, einen Blumenladen, eine Apotheke sowie ein Ärztehaus am Theodolindenplatz. In nur 500 m Luftlinie befindet sich das Klinikum Harlaching mit einer hervorragenden medizinischen Versorgung.

Sonstige Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Bäcker, Drogeriemarkt) erreichen Sie eine Haltestelle weiter bzw. mit dem Auto innerhalb von 10 Fahrminuten ab der Wohnung. Im Umkreis von 1 km finden sich mehrere sehr gute Krippen und Kindergärten. Die nächstgelegene Grundschule liegt an der Säbener Straße. Sämtliche weiterführenden Schulen sind mit Schulwegen innerhalb Münchens zwischen 20 und 40 Minuten mit dem ÖPNV verbunden (bzw. 10-15 Minuten Autofahrt). Alternativ stehen die Schulen in Grünwald zur Auswahl.

Sie wohnen ruhig und großzügig in bester Lage Münchens, mitten im Grünen, in unmittelbarer Nähe zur Isar und haben die Großstadt München mit ihrem vielseitigen Kunst- und Kulturangebot in greifbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ansicht von Südosten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Fahrradabstellplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug



Aufzug innen

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Garderobe

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage in Wohnung



Gäste - WC

# Exposé - Galerie



Diele Blick ins Wohnzimmer



Diele Blick zu Schlafzimmer



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf überdachten Balkon



Essbereich und Durchgang

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

# Exposé - Galerie



Küche 5



Küche 6

# Exposé - Galerie



Küche 7



Flur Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Hauptbad

# Exposé - Galerie



kleines Schlafzimmer



Schlafzimmer ca. 17m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer ca. 13m<sup>2</sup>



Balkon an Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



Balkon am Essbereich

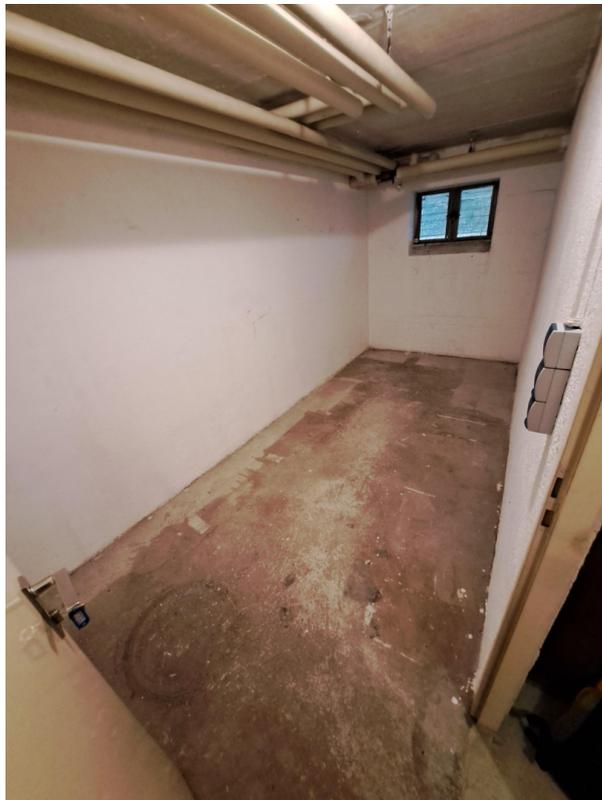


Balkon überdacht vor Wohnz.

# Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer n. Westen

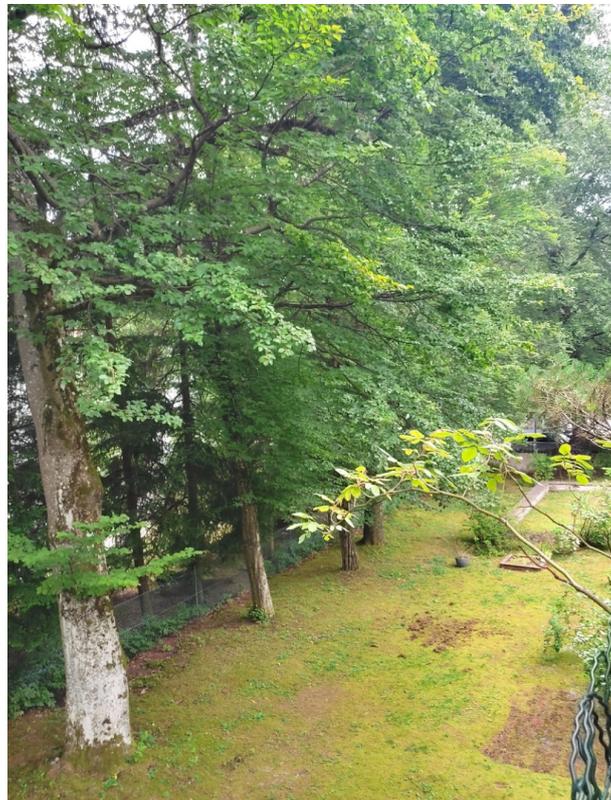


Keller im UG

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon im Sommer



weitläufige grüne Außenanlagen

# Exposé - Galerie

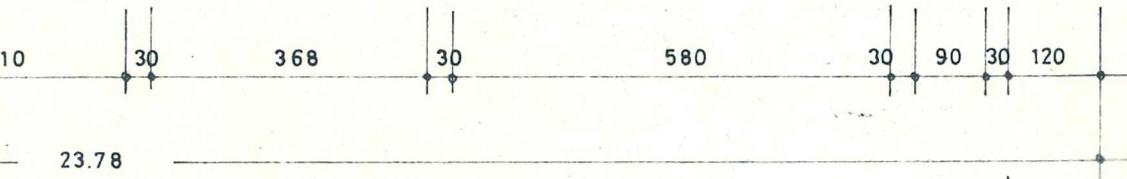
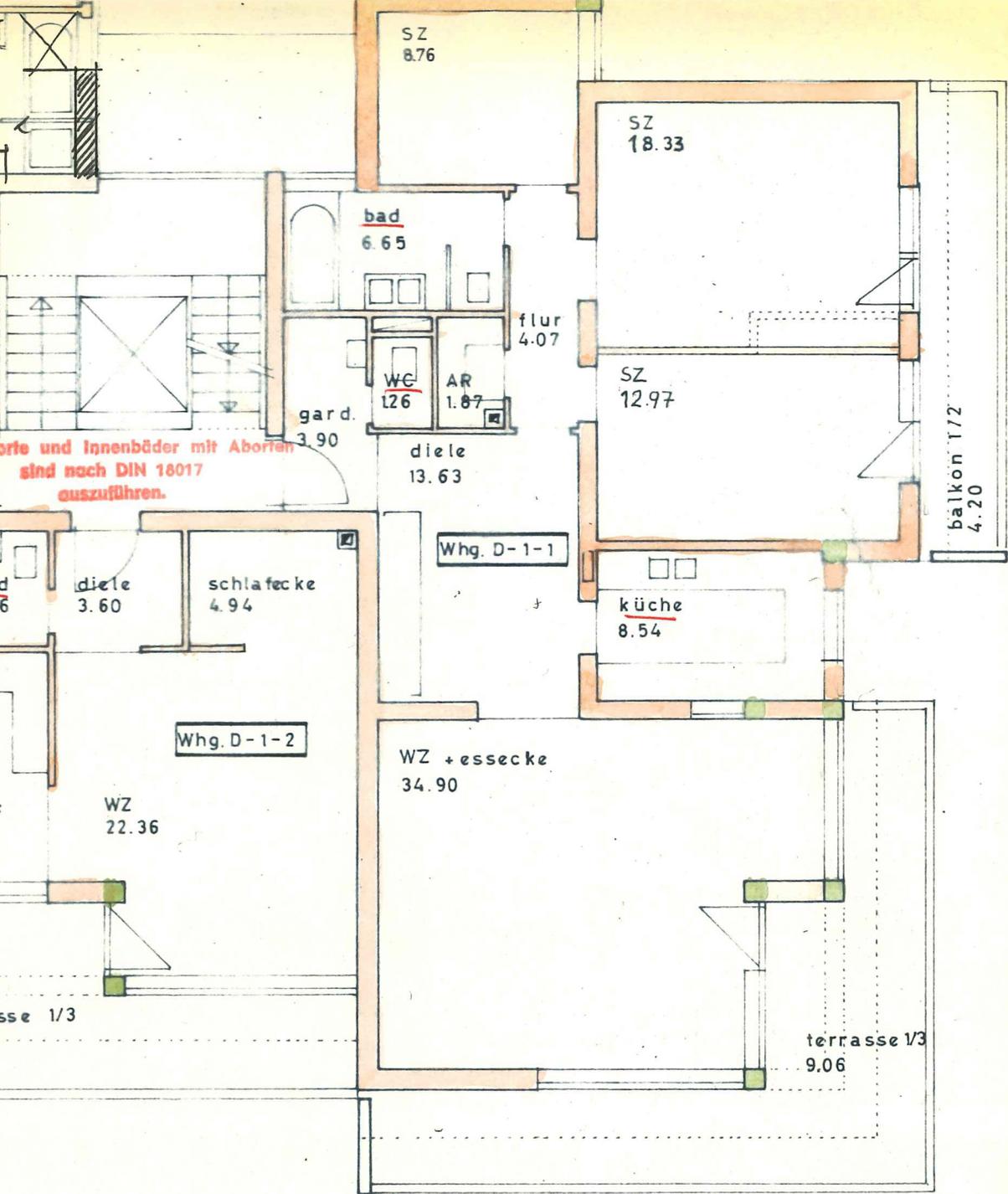


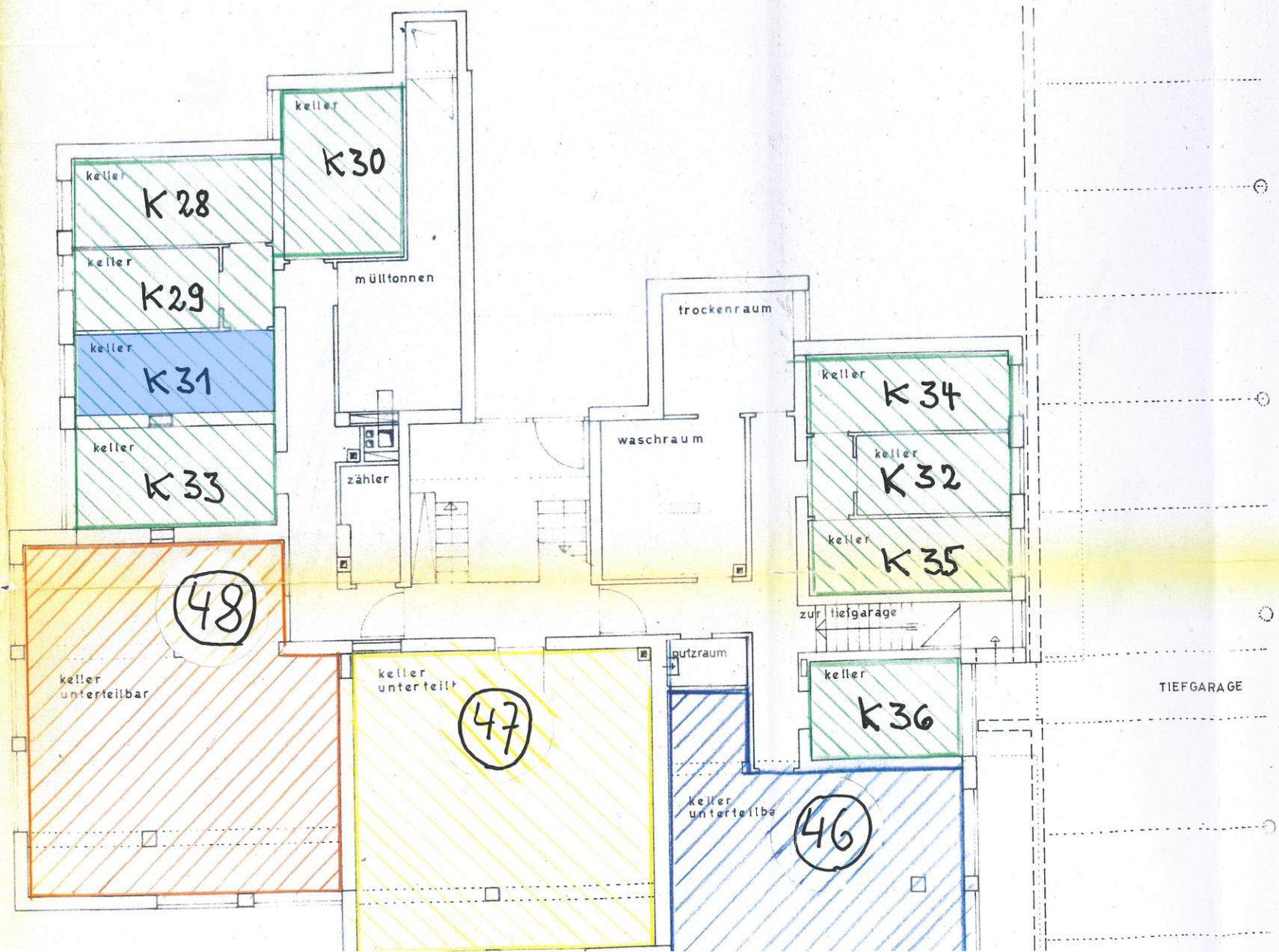
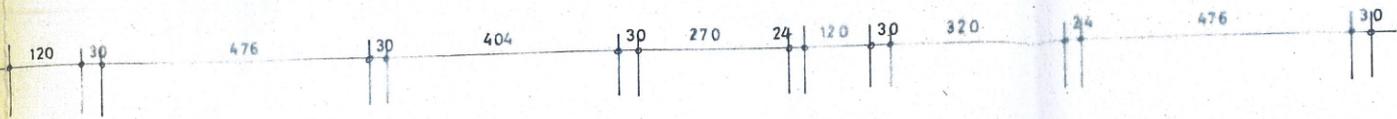
Blick ins Grüne

# Exposé - Anhänge

1. Amtliche Lageplan
2. Grundriss Wohnung
3. Grundriss UG - Keller
4. Objektausstattung
5. Exposé







# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthäuser Straße. 25c, 81545 München

## Objektausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre Lage. Zwischen Isar und Perlacher Forst, zwischen Tierpark Hellabrunn und Bavaria Filmstudios bietet die Lage im Herzen von Harlaching Wohnkomfort im Grünen mit Anbindung an Naherholung, Unterhaltung sowie sämtliche Einrichtungen der Landeshauptstadt München. In der Wohnung selbst bedürfen sowohl die Anstriche von Wänden und Decken als auch die Parkettböden einer umfassenden Erneuerung. Küche, Bad, Gäste-WC und Abstellraum sind ordentlich gefliest. In der Küche befindet sich eine durchdachte Einbauküche mit viel Stauraum, die jedoch schon ein wenig älter, aber sehr gepflegt ist. Die Fenster und Balkontüren sorgen in allen Räumen für eine gute Belichtung. Insbesondere der Blick ins Grüne aus allen Schlafräumen sowie dem Wohn- und Esszimmer ist positiv hervorzuheben. Die großzügige Wohnung mit 3 Schlafzimmern, 2 Balkonen, Küche, Bad und Gäste-WC bietet Ihnen enormes Potential. Entweder nehmen Sie die notwendigen Sanierungen vor und können dann vermutlich nach wenigen Wochen bereits in diese sehr geräumige und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung einziehen oder aber Sie gehen ein paar größere Veränderungen an und machen diese Wohnung durch gezielte Anpassungen im Grundriss zum optimalen Domizil für sich und Ihre Familie. So wäre bspw. denkbar aus dem jetzigen Gäste-WC und dem angrenzenden Abstellraum ein zweites Bad mit Dusche zu schaffen oder ein 4. Schlafzimmer anstelle der jetzigen Küche. Vorstellbar wäre auch die aktuell innenliegende sehr großzügige Diele mit ihren über 13m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Küche oder zum Wohnzimmer zu öffnen und so einen größeren Koch- bzw. Wohn- und Essbereich zu schaffen. Küche und Wohn-Essbereich könnten ggfl. auch geöffnet werden und sie kreieren einen offenen Grundriss mit besonders modernem Wohngefühl. Es gebe Platz für einen weiteren Vorrats- oder Abstellraum in der Diele oder oder oder... Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, mit denen Sie sich in diesen Räumen verwirklichen könnten. (Selbstverständlich muss vor einer Umsetzung der skizzierten Grundrissänderungen deren technische und rechtliche Umsetzung im Einzelnen noch geprüft werden.)

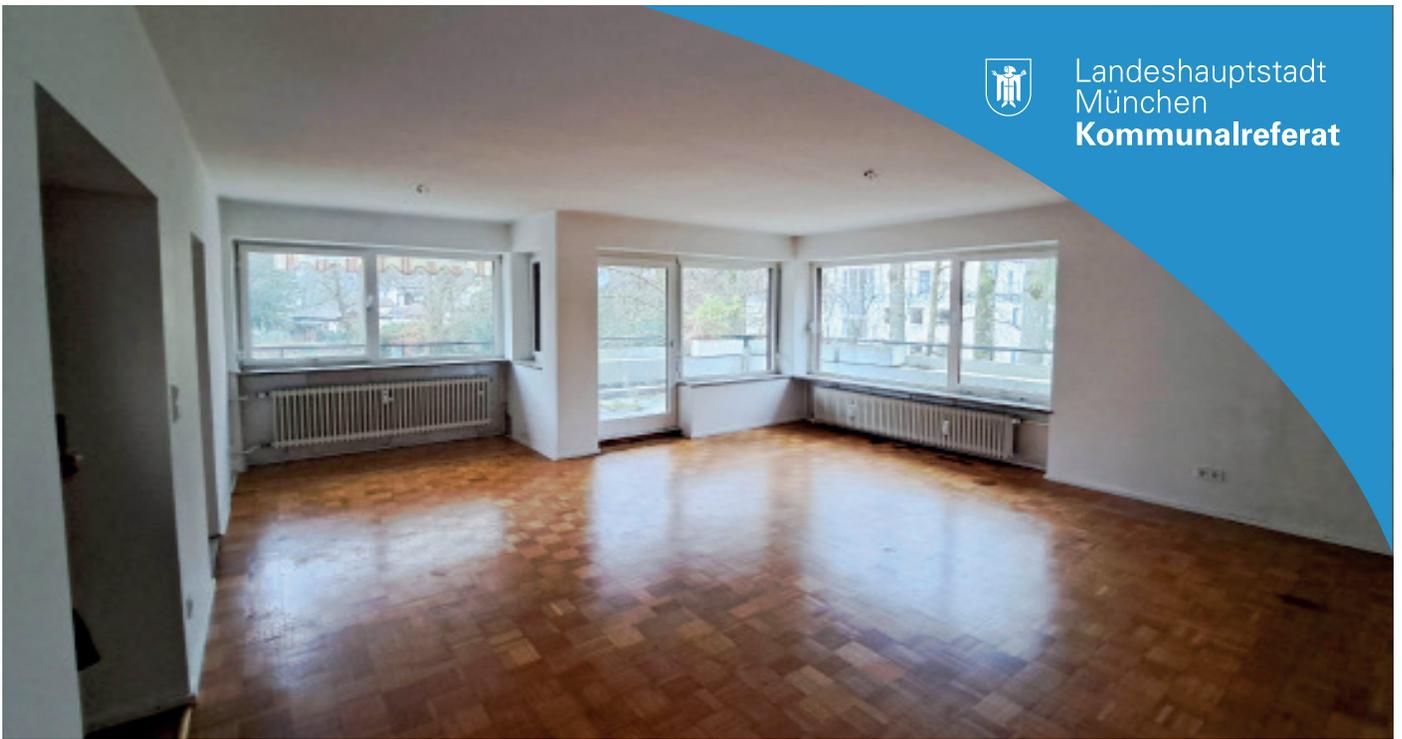
Von der Diele geht links ein Flur ab, der die Schlafzimmer und das Hauptbad erschließt. Die drei gut geschnittenen Schlafzimmer sind nach Osten bzw. Süd-Osten zur ruhigen Grünanlage ausgerichtet. Vor den beiden großen Schlafzimmern verläuft ein schöner Balkon, der über die Balkontüren zugänglich ist. Die Zimmer haben jeweils eine Größe von ca. 13 und 17 m<sup>2</sup>. Das dritte und kleinste Schlafzimmer hat eine Fläche von ca. 9,5 m<sup>2</sup> und bietet sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer an.

Das Masterbad hat Tageslicht und ist bis zur Decke an allen Wänden hell gefliest. Für den Boden wurde ebenfalls ein heller Fliesenboden gewählt. Ausreichend praktische Abstellflächen sind vorhanden. Alle Armaturen sind in Edelstahl. Der Nassbereich ist durch eine Stufe vom restlichen Teil des Raumes getrennt. Die Dusche ist dabei durch eine Glaswand abgetrennt und hat eine Regenwalddusche. Als Sanitärelemente sind ein großer Doppelwaschtisch mit Unterschrank eingebaut. Je links und rechts davon befindet sich ein Handtuchhalter. Es kann ein sehr großer beleuchteter Spiegel angebaut werden oder aber Sie entscheiden sich für zwei einzelne Spiegel je über dem Waschtisch. Ein weiterer Lichtauslass in der Decke vervollständigt die gute Beleuchtung des Bades. Neben dem Waschtisch ist ein WC mit Unterputz-Spülkasten eingebaut. Gegenüber ist an der Wand ein komfortabler fast 2 m hoher Handtuchheizkörper montiert. Die großzügige Badewanne mit Duscharmatur komplettiert dieses sehr geräumige Vollbad.

Im neben dem Hauptbad gelegenen Abstellraum sind die Anschlüsse für die Waschmaschine. Im ebenfalls angrenzenden Gäste-WC ist ein WC mit Unterputz-Spülkasten und ein Mini-Waschtisch eingebaut, welches gleich am Eingang der Wohnung praktisch liegt. Das WC-Becken und die Drückerplatte sind jedoch zu erneuern.

Rechts der Diele gelangt man in das offene und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und Blick ins Grüne. Das Wohn- und Esszimmer ist über 33 m<sup>2</sup> groß. Von hier gelangt man über eine Balkontür auf den Balkon mit einem teils überdachten Sitzbereich. In die angrenzende Küche geht man durch einen Durchbruch. Die Küche umfasst eine L-förmige Einbauküche mit Eckspüle und Granitarbeitsplatte, einem extrabreiten Kochfeld mit eingebauter Abzugshaube und ein Backofen mit versenkbarer Front. Sie finden zudem einen großen Apothekerschrank, eine Kühl- und Gefrierkombi und jede Menge fast deckenhohe Oberschränke. Als Spritzschutz sind Fliesen an der Rückwand. Die Fronten der Küche sind aus Holz und haben Edelstahlgriffe. Entlang der dritten Wand wurde eine individuelle Schrankkombi mit weiterem Stauraum und einem Weinregal eingebaut. Die Küche ist ca. 8 m<sup>2</sup> groß.

Diese Wohnung besticht durch ihre Lage, ihre Größe und ihre Möglichkeiten. Der helle und weitläufige offene Wohn- und Essbereich – überall mit Blick ins Grüne – macht diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Diese 4-Zimmer-Wohnung ist ein Rohdiamant und könnte in Kürze Ihre sein!

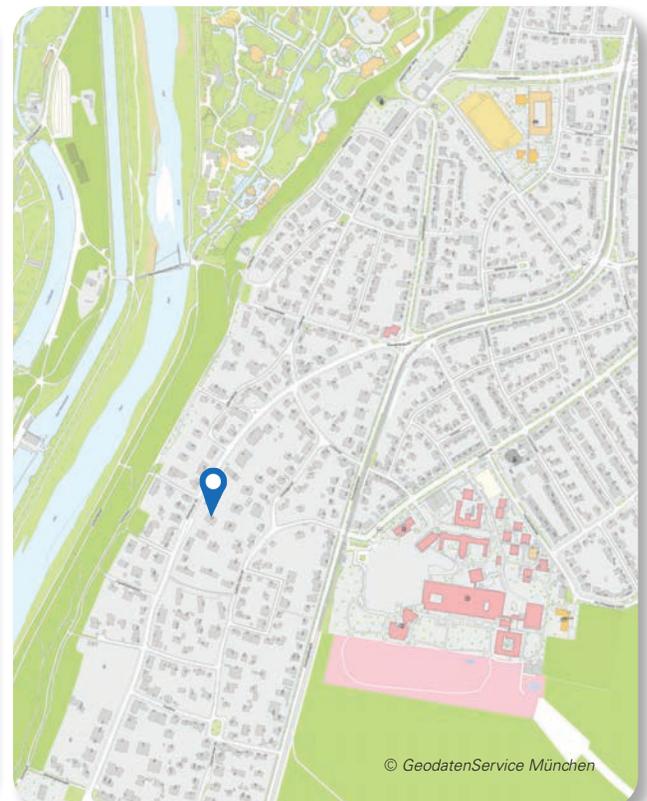


## Immobilien

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthausen Straße. 25c, 81545 München

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	1. OG
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnungs- beschreibung:</b>	offener und großzügiger Wohn-Ess-Bereich (ca. 33m <sup>2</sup> ) mit umlaufenden Balkon, vom Wohnzimmer Durchgang zur Küche mit Einbauküche, 2 große Schlafzimmer (beide mit Zugang zum 2. Balkon), 1 kleineres Schlafzimmer, großes Hauptbad (Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch), Abstellraum mit WM-Anschluss, Garderobe und separates Gäste-WC, sehr große innenliegende Diele, Flur
<b>Weitere Flächen:</b>	Kellerabteil im UG
<b>Hausgeld:</b>	610 €/Monat
<b>Preis:</b>	940.000 € (Mindestgebot)



---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage . . . . .	3
2. Grundstück . . . . .	4
3. Gebäudebeschreibung . . . . .	4
4. Wohnungsbeschreibung . . . . .	5
5. Preis . . . . .	7
6. Weiterführende Informationen . . . . .	7
7. Angebotsabgabe . . . . .	7
8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtra- tes . . . . .	8
9. Kaufvertrag . . . . .	8
10. Finanzierungsnachweise . . . . .	8
11. Formelle Anforderungen des Angebots . . . . .	8
12. Besichtigungstermine . . . . .	9
13. Sonstige Hinweise . . . . .	9
14. Anlagenverzeichnis . . . . .	10
15. Kontakt . . . . .	10
Bilder . . . . .	11

Verkauf

## Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthäuser Str. 25c, 81545 München

### 1. Lage

Diese sehr großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen befindet sich in einer sehr gepflegten weitläufigen Wohnanlage, welche aus 4 Häusern mit je 9 Wohnungen und einem Bestandsgebäude besteht. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1968 auf einem 9.353 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem der südlich gelegenen Gebäude mit der Anschrift Harthäuser Str. 25c. Die Wohnung liegt im 1.OG und bietet nach Osten und Süden den Blick in die weitläufige gemeinschaftliche Grünanlage.

Die Wohnanlage liegt inmitten des vornehmen und ruhigen Münchner Stadtteils Harlaching. Zwischen der Isar und dem Perlacher Forst sowie zwischen Tierpark Hellabrunn und den Bavaria Filmstudios gelegen, bieten sich in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Nur 1 Minute von der Wohnung entfernt verläuft das Isarhochufer mit Rad- und Fußwegen im Grünen.

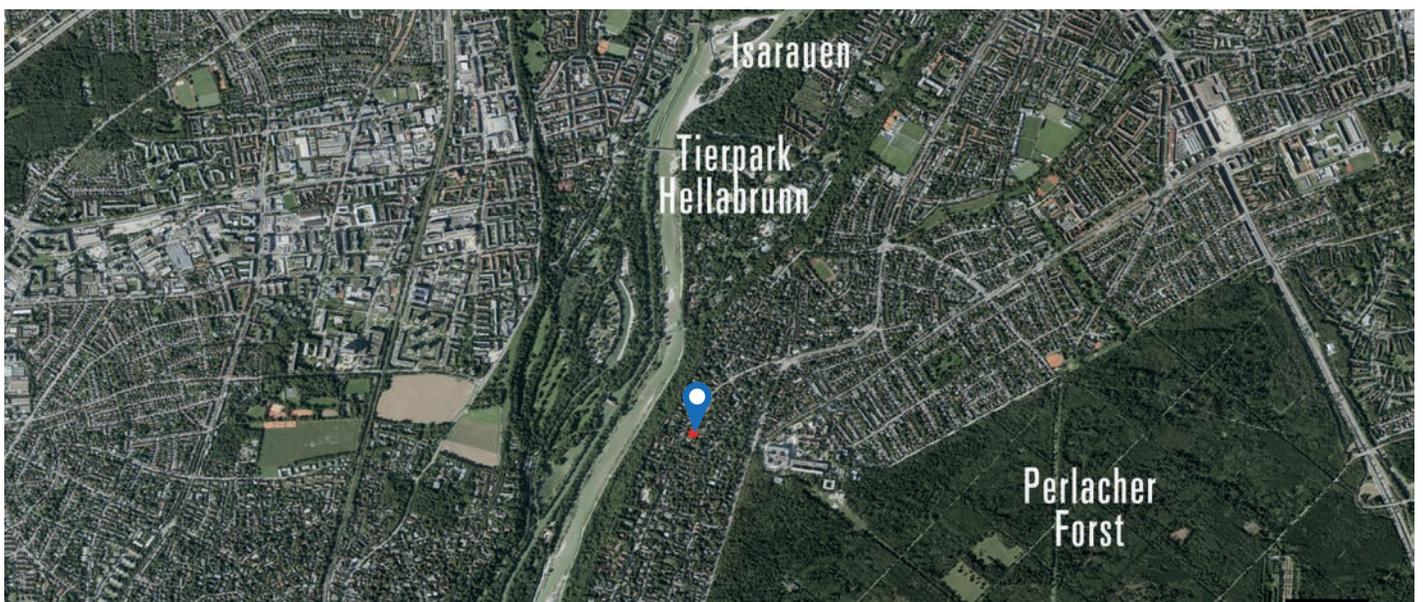
5 Gehminuten entfernt befindet sich die Haltestelle Theodolindenplatz. Von dort aus erreicht man mit der Tram 25 die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten. Die Haltestelle Rosenheimer Platz bietet dabei Anschluss an die S-Bahn, während die Haltestellen Wetterstein- und Max-Weber-Platz Anschluss an das U-Bahn-Netz bieten. Innerhalb von 30 Minuten erreichen Sie sowohl den Ost-

als auch den Hauptbahnhof, von wo aus Anschluss an den Fernverkehr besteht. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 7 Minuten zum Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen in alle Himmelsrichtungen.

In fußläufiger Entfernung finden Sie gute Restaurants (Italiener und traditionell bayerisches Wirtshaus) sowie ein Bistro, einen Blumenladen, eine Apotheke sowie ein Ärztehaus am Theodolindenplatz. In nur 500m Luftlinie befindet sich das Klinikum Harlaching mit einer hervorragenden medizinischen Versorgung.

Sonstige Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Bäcker, Drogeriemarkt) erreichen Sie eine Haltestelle weiter bzw. mit dem Auto innerhalb von 10 Fahrminuten ab der Wohnung. Im Umkreis von 1 km finden sich mehrere sehr gute Krippen und Kindergärten. Die nächstgelegene Grundschule liegt an der Säbener Straße. Sämtliche weiterführenden Schulen sind mit Schulwegen innerhalb Münchens zwischen 20 und 40 Minuten mit dem ÖPNV verbunden (bzw. 10-15 Minuten Autofahrt). Alternativ stehen die Schulen in Grünwald zur Auswahl.

Sie wohnen ruhig und großzügig in bester Lage Münchens, mitten im Grünen, in unmittelbarer Nähe zur Isar und haben die Großstadt München mit ihrem vielseitigen Kunst- und Kulturangebot in greifbarer Nähe.



© GeodatenService München

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---

## 2. Grundstück

Flst. 12862/7 9.353 m<sup>2</sup>

Gemarkung Sektion VII

---

## 3. Gebäudebeschreibung

<b>Baujahr</b>	1968
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	9 Wohneinheiten im Haus Harthausener Str. 25c
<b>Anzahl der Geschosse</b>	3 Vollgeschosse (EG und 1.-2.OG)
<b>Parkplätze</b>	öffentlich auf der Straße
<b>Dach</b>	Flachdach, dessen Sanierung in Planung ist
<b>Fassade</b>	Massivbauweise mit grobkörniger Putzfassade, weiß (Sanierung der Fassade bereits beschlossen: Dämmung der nordseitigen Fassadenfläche, Ausbesserung von Schäden am Putz, neuer Anstrich der Fassade)
<b>Fenster</b>	Dreh-Kippfenster aus Holz, 2-Scheiben-Isolierverglasung, Außenanstrich braun, Innenanstrich weiß, teils bodentiefe Fenstertüren, im Wohnzimmer einzelne feste Fensterelemente, im Hauptbad reines Kippfenster
<b>Heizung</b>	Ölheizung, zentrale Warmwasserversorgung, überwiegend Rippenheizkörper, in Diele raumhoher in Wand eingelassener Plattenheizkörper
<b>Internet</b>	Anschluss an das Glasfasernetz der Telekom beschlossen
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauch 172,3 kWh (m <sup>2</sup> pro Jahr)
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Fahrradabstellflächen vor dem Hauseingang, Müllraum im UG, Waschraum im UG, weitläufige Grünflächen um das Haus

---

Verkauf

## Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthausener Str. 25c, 81545 München

### 4. Wohnungsbeschreibung

<b>Lage im Gebäude</b>	1. OG
<b>Wohnfläche</b>	ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Himmelsrichtung</b>	Wohn- und Essbereich mit Balkon nach Süden, Küche und beide großen Schlafzimmer mit dem gemeinsamen Balkon nach Südosten, kleines Schlafzimmer nach Osten, Hauptbad nach Norden, Garderobe, Gäste-WC, Flur, Abstellkammer und Diele innenliegend
<b>Wände, Decken</b>	verputzt, weißer Anstrich (abgenutzt)
<b>Türen</b>	Vollspantürblätter mit Holzzargen (vereinzelt mit Glasausschnitt)
<b>Böden</b>	Mosaik-Parkett aus Eiche im Würfelverband verlegt (teils lose, verfärbt oder beschädigt), Fliesen im Hauptbad und Gäste-WC, Fliesen im Abstellraum und in der Küche
<b>Gäste-WC</b>	Boden hell gefliest, Wände halbhoch hell gefliest bis ca. 1,10m, darüber weißer Anstrich, beleuchteter Spiegel über ganze Wand, Ablagefläche, kleines weißes Waschbecken mit Edelstahlarmatur, WC mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte fehlt); Lüftung
<b>Hauptbad (mit Wanne und Dusche)</b>	Boden hell gefliest, Wände deckenhoch hell gefliest, große Badewanne mit Armaturen aus Edelstahl, mit Glaswand abgetrennte Duschwanne mit Armaturen aus Edelstahl und Regenwaldduschkopf, Dusche und Wannenbereich ist durch eine einzelne Stufe abgetrennt, Doppelwaschtisch mit Handtuchhalter und Unterschrank, WC mit Unterputz-Spülkasten, großzügige Ablage, Handtuchheizkörper, Entlüftung über Oberlichtfenster
<b>Abstellraum</b>	im Flur bei den Schlafzimmern, Boden gefliest, Wände mit Anstrich, Waschmaschinenanschluss (denkbar wäre, diesen Raum mit Gäste-WC zusammenzulegen um ein 2. Bad mit Dusche und WC sowie Waschmaschine zu schaffen, gleichzeitig würde die vorhandene Garderobe geräumiger)
<b>2 große Schlafzimmer</b>	13 und 17 m <sup>2</sup> groß, je mit Fenster und Tür, je Zugang auf 2. Balkon, Südost-Ausrichtung, Parkett und helle Wände, je renovierungsbedürftig
<b>1 kleines Schlafzimmer</b>	nach Norden (wird im Rahmen der Fassadensanierung von außen gedämmt), Fenster nach Osten, Böden und Wände stark abgenutzt und teilweise Schimmel
<b>Wohnzimmer mit Essbereich und Balkon</b>	mit ca. 33 m <sup>2</sup> Wohnfläche ein sehr großzügiger Raum, Ausrichtung nach Süden, große Fensterfront (teils fest) mit Blick ins Grüne, lange Wände als Stellflächen, neben Küchendurchgang ein Essbereich möglich, Ausgang zum umlaufenden Balkon, überdachter Sitzbereich auf Balkon

---

## Verkauf

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst

## Harthaus Str. 25c, 81545 München

---

<b>Einbauküche</b>	L-Küche mit großzügiger Arbeitsfläche, heller Eckspüle, Ceranfeld mit 5 Kochfeldern, Backofen mit versenkbarer Backofentür, Apothekerschrank und Kühlschrank mit Gefrierfächer, Granitarbeitsplatte, eingebaute flache Abzugshaube, Holzfronten mit Edelstahlgriffen, großzügige hohe Hängeschränke mit Drehtüren, großzügige Unterschränke mit Auszug
<b>Eingang und Garderobe</b>	Wohnungseingangstür massive Holztür, am Eingang Gegensprechanlage mit Video; Garderobe (ca. 2m <sup>2</sup> ) mit angrenzendem Gäste-WC
<b>Diele</b>	über 13 m <sup>2</sup> , mit Parkett, Wände und Decken weiß gestrichen, aktuell innenliegend und ohne Türen, Durchgang zum Flur nach links und zum Wohnzimmer nach rechts, vielfältige Nutzung möglich
<b>Balkone</b>	am Wohnzimmer mit Waschbetonplatten und an den Schlafzimmern mit Natursteinplatten als Belag, beide Balkone haben Brüstungen aus Beton mit innenseitigen Aussparungen für Pflanzkästen, teilweise sind Markisen als Sonnenschutz montiert
<b>Rolläden</b>	größtenteils mechanisch betriebene Rollläden, im Wohnzimmer einzelne Fenster elektrisch nachgerüstet
<b>Kellerabteil</b>	abschließbarer Raum im UG, Betonwände und -boden, Fenster mit Tageslicht, von innen verriegelbar vergittert
<b>Tiefgarage</b>	als Bruchteilsgemeinschaft eingerichtet, zur Wohnung ist ausdrücklich kein Stellplatz zugeordnet Die Wohnung wird ohne Stellplatz verkauft!
<b>Zustand gesamt</b>	Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand dem Baujahr entsprechend und muss daher vor Bezug umfassend renoviert werden (Wände, Decken, vor allem Böden, Gäste-WC). Die vorhandene Einbauküche ist ein Stauraumwunder. Die innenliegende Diele birgt enormes Flächenpotential. Im Rahmen des energetischen Sanierungskonzeptes für das Gebäude wird den Eigentümern empfohlen, auch die Heizkörper (Radiatoren) und Fenster, die im Sondereigentum liegen, in eigener Verantwortung zu sanieren.

---

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---

## 5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung beträgt **940.000 €**. Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

## 6. Weiterführende Informationen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessenten können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 15.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet ([www.immo-muenchen.de](http://www.immo-muenchen.de)) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent\_in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf und Energieausweis.

## 7. Angebotsabgabe

**Mittwoch, den 12. März 2025 um 12 Uhr**

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilienervice  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr- Ost  
Denisstr. 2, 80335 München

Sie können Ihr Angebot auch in unsere Postkästen vor Ort – neben dem Haupteingang links – einwerfen. Wichtig ist die o.g. Adresse als Empfänger. Jeder Umschlag erhält so den nötigen offiziellen Eingangsstempel.

Die einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---

## 8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher bis spätestens **Mittwoch, den 12. März 2025 um 12 Uhr** das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Der Bieter muss mit seinem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Bei Angebotsgleichheit, d.h. wenn Gebote maximal 2% unter dem Angebot des Meistbietenden liegen, wird den Betroffenen im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens Gelegenheit zum Nachgebot gegeben. Das höhere Gebot erhält den Zuschlag. Abgabefrist für dieses Nachgebot ist dann Freitag, den 14. März 2025 um 12 Uhr. Das Nachgebot kann auch per Mail oder Fax mit nachfolgender schriftlicher Bestätigung abgegeben werden.

Sollte der Fall eintreten, dass Nachgebote in genau gleicher Höhe abgegeben werden, fällt die Entscheidung im Losverfahren.

Für den Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Stadtrates einzuholen. Das Angebot des Höchstbietenden wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

## 9. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Stadt München und dem Erwerber vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar).

## 10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bieters sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

## 11. Formelle Anforderungen des Angebots

**Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag abzugeben. Die Adresse entnehmen Sie der Ziffer 7.**

**Das Kuvert ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen (deutlicher Hinweis: „nicht öffnen“ auf Vorder- und Rückseite; Angabe des Verkaufsobjektes).**

---

## Verkauf

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthausener Str. 25c, 81545 München

---

### Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Beziffertes Kaufangebot
- Name und Rechtsform des Bieters (= Wohnungskäufer)
- Nachweise zur Finanzierung (vgl. Ziff.10)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 8.).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der bevollmächtigte Vertreter zu benennen, der die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

## 12. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung der Wohnung werden voraussichtlich 4 Sammeltermine (max. 2 pro Woche) im Zeitraum zwischen dem 28. Januar 2025 und 26. Februar 2025 angeboten. Der genaue Termin für eine Besichtigung ist entweder per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat zu vereinbaren (vgl. Ziffer 15.).

## 13. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine städtische Stiftung mit sozialer Zweckbestimmung verkauft.

Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich, per Fax oder E-Mail abgegebene Angebote können nicht berücksichtigt werden.

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthäuser Str. 25c, 81545 München**

---

## 14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung
Anlage 2.2	Grundrissplan UG für Keller

weitere Unterlagen nach Registrierung einsehbar (siehe Ziffer 6)

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Teilungserklärung
Anlage 5	Energieausweis

## 15. Kontakt

### **Kerstin Schultz**

Mobil 01525-7946057  
Tel. 089 233-725190  
Fax. 089 233 21238

### **E-Mail:**

**[immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de](mailto:immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de)**

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilienervice  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr  
Denisstr. 2, Zimmer 444  
80335 München

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---

## Bilder



*Ansicht von Osten*



*Fahrradabstellplatz vor dem Haus*



*Ansicht von Südosten*

---

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---



Hauseingang



Hausflur



Aufzug



Wohnungseingang



Garderobe



Gegensprechanlage

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthäuser Str. 25c, 81545 München**



Gäste-WC



Diele Blick ins Wohnzimmer



Diele Blick zu Schlafzimmern



Wohn-Essbereich mit Blick nach draußen



Blick auf überdachten Balkonbereich



Essbereich und Durchgang in Küche



Küche 1



Küche 2

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**



Küche 3



Küche 4



Küche 5



Küche 6



Küche 7



Flur Schlafzimmer



Abstellkammer mit Anschluss



Hauptbad



Kleines Schlafzimmer nach Norden

Verkauf

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**



Schlafzimmer ca. 17 m<sup>2</sup>



Schlafzimmer ca. 13 m<sup>2</sup>



Balkon an Schlafzimmern



Balkon überdacht vor Wohnzimmer



Balkon am Essbereich



Balkon Wohnzimmer seitlich nach Westen



Kellerraum im UG

---

*Verkauf*

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst**  
**Harthausener Str. 25c, 81545 München**

---



*weitläufige grüne Außenanlagen*



*Blick ins Grüne*



*Blick vom Balkon im Sommer*