

VERKAUFT – Geschmackvolles EFH Bestlage Harlaching

81545 München, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 95471



Wohnfläche ca.: **188 m²** - Zimmer: **6**



VERKAUFT – Geschmackvolles EFH Bestlage Harlaching

Objekt ID	95471
Objekttypen	Haus, Einfamilienhaus
Adresse	81545 München Bayern
Lage	1a
Wohnfläche ca.	188 m ²
Grundstück ca.	355 m ²
Zimmer	6
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2008
Carport	1 Stellplatz
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	1,785 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutete und hochwertig ausgestattete Haus mit ca. 188 m² verfügt über 6 Zimmer mit Echtholzdielenboden sowie einen Hobbyraum im Keller. Es gibt 3 Bäder (alle mit Dusche u. WC, Bad im OG zusätzlich mit Badewanne). Die offene Küche schließt an das große Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Süd-West-Terrasse und Garten an. Durch den offenen Giebel und die helle Ausstattung wirkt das Haus sehr luftig und freundlich. Alle Räume, auch im Keller, haben Fußbodenheizung und es gibt eine zentrale Klimaanlage. Im Keller befindet sich eine Sauna, zum Haus gehört ein Carport mit separatem Schuppen.

Ausstattung

Das Haus wurde in Holzständerbauweise erbaut. Alle Räume verfügen über Echtholzparkett (Landhausdielen). Die offene Küche (Einbauküche, Geräte von Miele) schließt an ein großes Wohn-Esszimmer (47 m²) mit Kamin an. Die 3 Bäder sind sämtlich mit Dusche und WC ausgestattet, im OG zudem mit einer tiefen Badewanne. Die Decke im OG ist bis zu 6 m hoch und hat einen offenen Giebel, die Kellerräume verfügen über 2,50 m Deckenhöhe und Wohnraumqualität. Alle Räume (auch im Keller) sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und werden mit Gas und Solarthermieunterstützung betrieben. Die Solarthermie reicht in den Sommermonaten erfahrungsgemäß völlig für das Warmwasser aus. Des Weiteren ist eine zentrale Klimaanlage, eine Satellitenschüssel auf dem Dach sowie ein Carport mit separatem Schuppen vorhanden. Das Haus bietet zudem einige sehr schöne Details wie einen Glasboden im oberen Flur, Dachflächenfenster im offenen Giebel, uneinsehbare Bäder und einen grünen Ausblick.

Sonstiges

Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit € 221,- und teilen sich auf in: Gas/Wasser € 160,-; Abwasser € 17,-; Müll € 29,-; Schornsteinfeger € 15,-

Unsere weiteren Immobilienangebote finden Sie unter <https://www.fischer-immobilien-muenchen.de/immobilien/>

Rainer Fischer Immobilien, Immobilienmakler Harlaching für den stressfreien Immobilienverkauf

- 1.100 vermittelte Immobilienverkäufe
- über 5.000 vorgemerkte Käufer
- 7 Tage die Woche telefonische Erreichbarkeit
- über 35.000 monatliche Websitebesucher
- Erfahrung aus fast 30 Jahren

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	13.08.2022



Gültig bis	13.08.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Gas,Solar
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Das Haus befindet sich in Bestlage von Harlaching und ist sehr ruhig und uneinsehbar gelegen. Zwei Gymnasien und eine Grundschule, Kindergärten, diverse Sport- und Freizeitangebote (Tennis, Schwimmhalle, Trimm-Dich-Pfad, Joggen/Radfahren im nahegelegenen Forst), Ärzte, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die U-Bahn-Station Mangfallplatz ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen, von dort sind es 11 Minuten zum Hauptbahnhof.





Küche



Küche mit Essplatz



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer EG



Bad EG





Treppenhaus



Flur OG



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer 1 OG

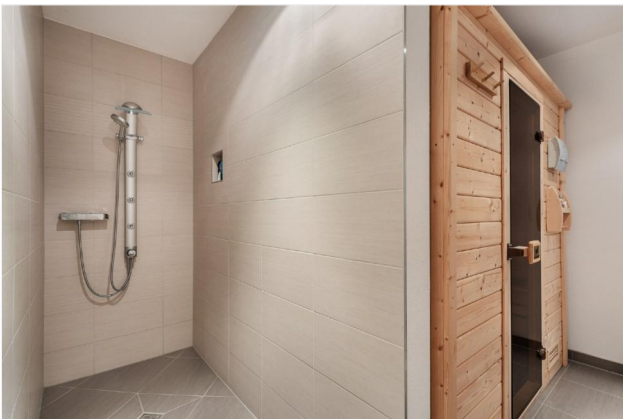




Kinderzimmer 2 OG



Sauna KG



Dusche KG



Zimmer KG



Rückansicht



Terrasse



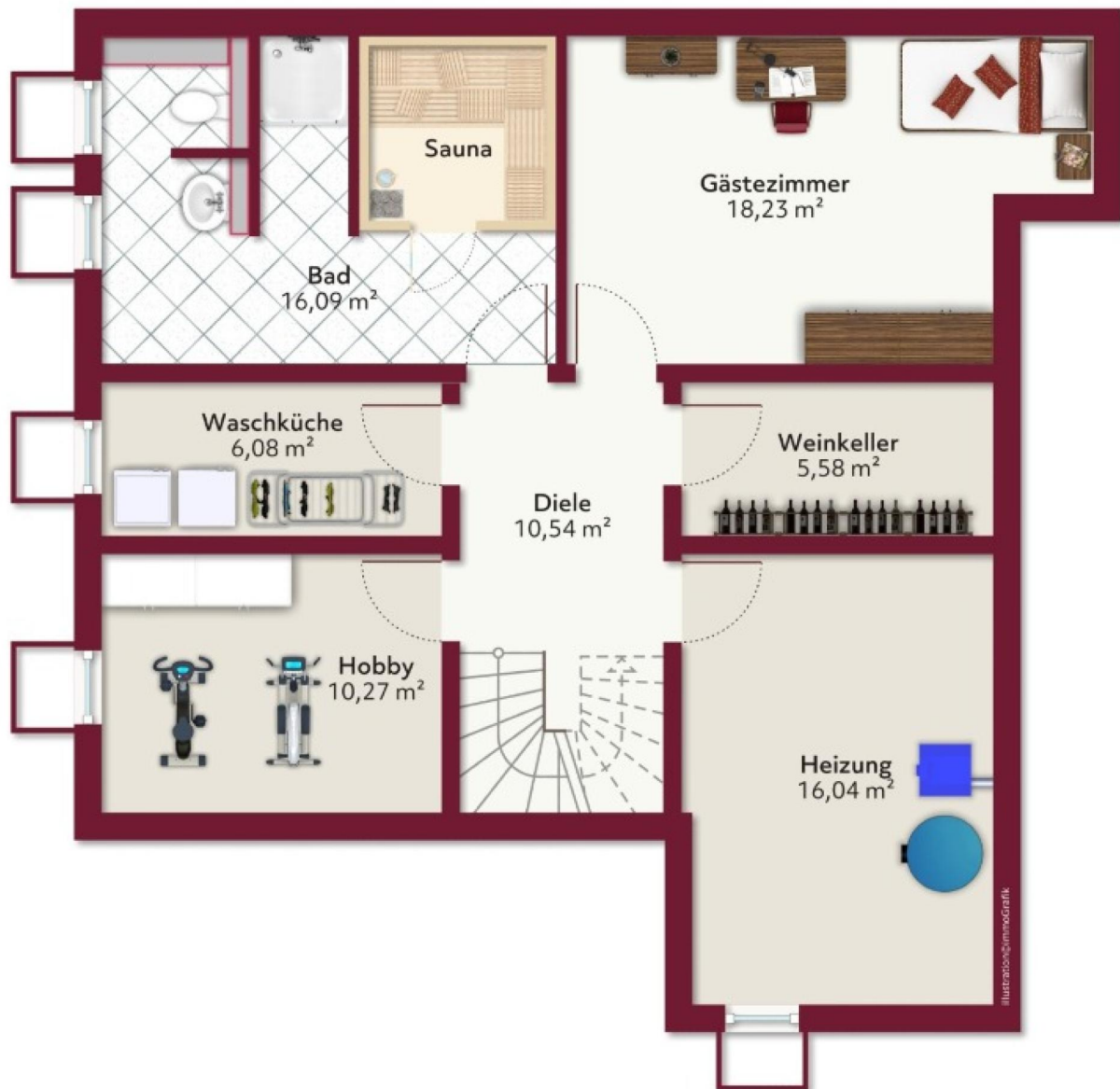


Garten



Grundriss

Grundriss KG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss



Grundriss

Grundriss EG



Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss OG



Dachgeschoss

