

München – Hadern

# Exklusive Doppelhaushälfte mit eleganter Ausstattung und traumhaftem Garten in Hadern

Objektnummer: 24225031



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

**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 317 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225031	Kaufpreis	1.590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184,93 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2004		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie





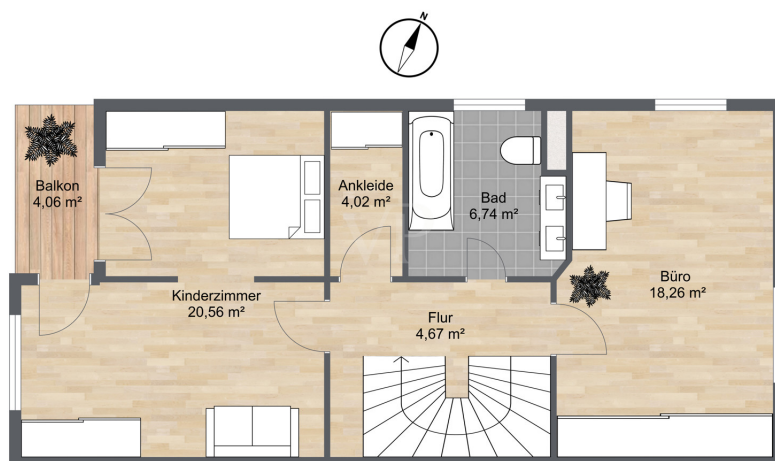
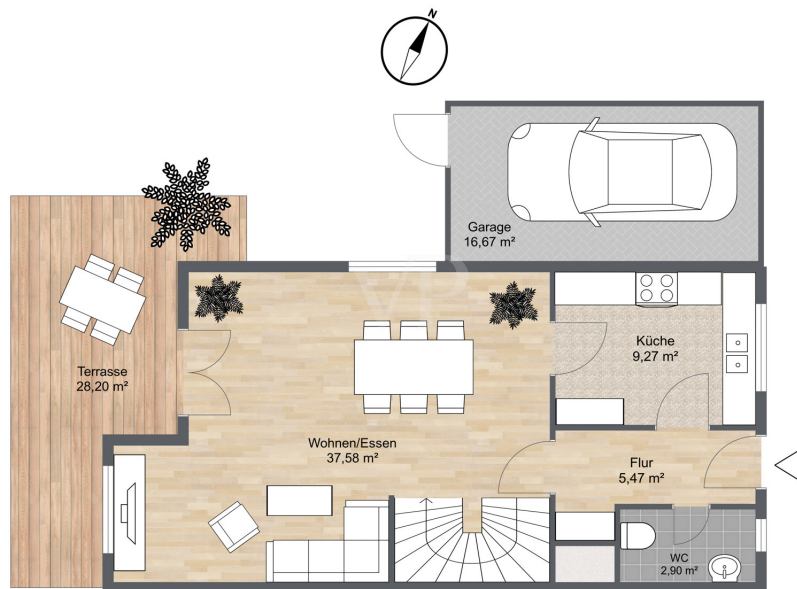
Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

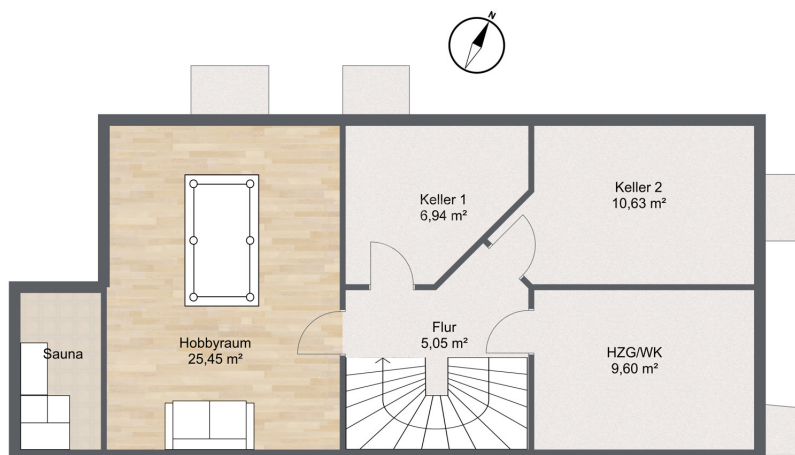
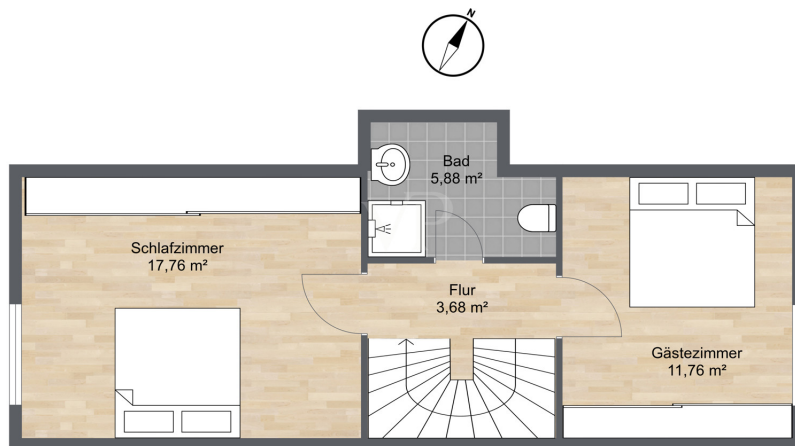
## Die Immobilie



Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2004, gelegen im beliebten Stadtteil Hadern, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale, die ein luxuriöses Wohnerlebnis garantieren. Die Grundstücksgröße beträgt 317 m<sup>2</sup>, die sorgfältige Gestaltung des Außenbereichs trägt erheblich zum Charme der Immobilie bei. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes Wohnzimmer, das mit einem edlen Parkettboden aus Kirschholz ausgestattet ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, die keine Wünsche offenlässt. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Zugang zur großzügigen Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet durch die Ausrichtung viele Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Das Obergeschoss besticht durch seinen optimalen Schnitt, der eine ideale Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Kinderzimmer verfügt über eine praktische separate Ankleide, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Ein weiteres Highlight ist der Richtung Garten ausgerichtete Balkon, der vom Kinderzimmer aus zugänglich ist. Das Wannenbad im Obergeschoss bietet zusätzlichen Luxus und Komfort. Der lichtdurchflutete Dachgeschossbereich ist hervorragend ausgebaut und umfasst ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer und ein weiteres Duschbad. Das Untergeschoss dieser modernen Doppelhaushälfte verfügt über einen Hobbyraum, der mit einer Sauna ausgestattet ist – ideal für entspannende Stunden nach einem langen Tag. Viel Stauraum im Untergeschoss bietet zudem ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände und sorgt für Ordnung im gesamten Haus. Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere der Immobilie. Ein liebevoll gestalteter Garten lädt zum Verweilen ein und ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Die Garage mit einem zusätzlichem Stellplatz rundet das Angebot ab und gewährleistet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Diese Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design und erstklassiger Ausstattung – ideal für Familien die ein luxuriöses Zuhause in einer ruhigen und begehrten Lage suchen.

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Ruhiger und sehr gut geschnittener Garten
- \* Hochwertige Immobilie mit einer hervorragenden Aufteilung
- \* Einbauküche mit Markengeräten
- \* Kirschholz-Parkett im ganzen Haus
- \* Hobbyraum im Untergeschoss mit Sauna und viel Stauraum
- \* Garagenstellplatz mit zusätzlichem Stellplatz davor
- \* Die hochwertig verarbeiteten Vorhänge, sowie der hochwertige Schrank von Team 7, verbleiben im Haus

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Alles zum Standort

Der Münchener Stadtteil Hadern liegt im Südwesten der Stadt. Im Norden grenzt Hadern an Laim, im Osten an Sendling. Hadern selbst hat viel zu bieten: In Großhadern befindet sich der sogenannte „Dorfkern“ mit mehreren, fußläufig erreichbaren, kleinen Geschäften und einer lebendigen Restaurant- und Kneipenlandschaft. Der "Haderner Stern" ist ein nahes gelegenes Einkaufszentrum, das alle Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet. Das Dorf "haderun" wurde zum ersten Mal im 11. Jahrhundert erwähnt. Großhadern gehörte zum Kloster Benediktbeuern, Kleinhadern zum Kloster Schäftlarn. Ursprünglich ein altes Bauerndorf, wurde Hadern 1938 nach München eingemeindet. Strukturen der früheren bäuerlichen Siedlung sind rund um den alten Dorfkerne an der Heiglhof- und Würmtalstraße in Großhadern noch zu erkennen. Nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl rasch an. Während bei der Eingemeindung 1938 gerade einmal 6.900 Bürger in Hadern lebten, waren es 1970 schon 30.500 und 1984 rund 42.000 Einwohner. Im ganzen Stadtbezirk herrscht ein ausgeprägtes Vereinsleben, das auch für kulturelle Veranstaltungen Sorge trägt. Die Grünflächen des angrenzenden Waldfriedhofs und des Forstenrieder Parks bieten den Bewohnern ausreichende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. In dem Stadtteil befinden sich mehrere Grund- & weiterführende Schulen. Komplettiert wird das schulische Angebot durch Einrichtungen der Universität München, vier Berufsschulen und öffentlichen Bibliotheken. Zahlreiche Kindertageseinrichtungen kümmern sich um das Wohl der kleinsten Bewohner des Stadtteils. Sie profitieren ebenfalls von einer guten Verkehrsanbindung: Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten den mittleren Ring sowie die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind nicht weit entfernt. Die U-Bahnhaltestellen der Linie U6 Holzapfelkreuth und Haderner Stern sind fußläufig oder mit dem Bus einfach zu erreichen.

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Objektnummer: 24225031 - 81375 München – Hadern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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