

München – Hadern

# Elegante Doppelhaushälfte mit geschmackvoller Ausstattung und traumhaften Garten in Hadern

**CODICE OGGETTO: 24225051**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184,93 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 317 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225051	Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Superficie netta	ca. 184,93 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2004	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## La proprietà



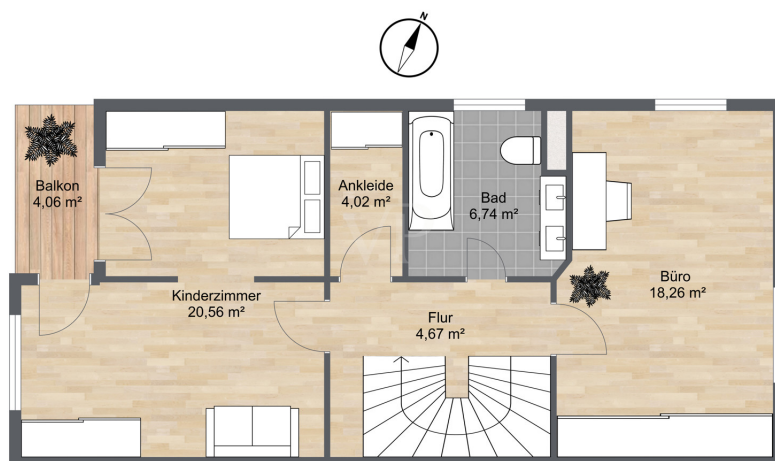
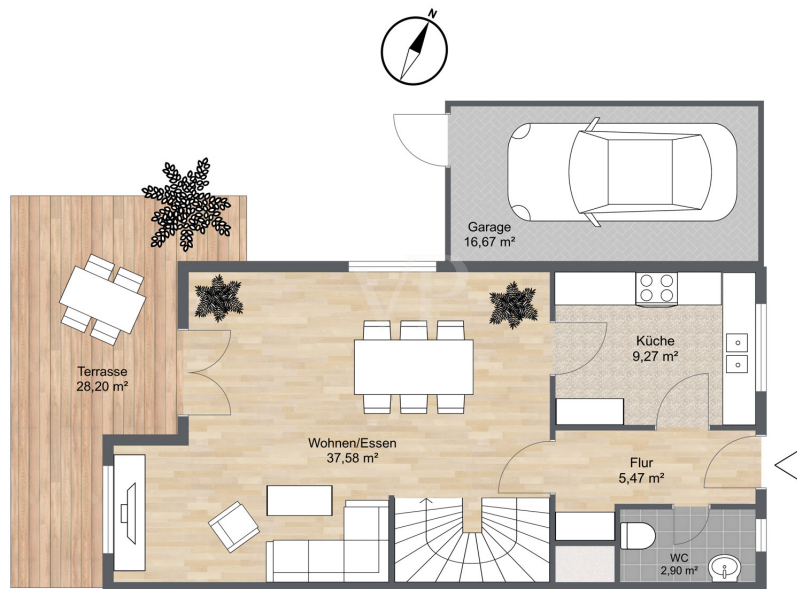
CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

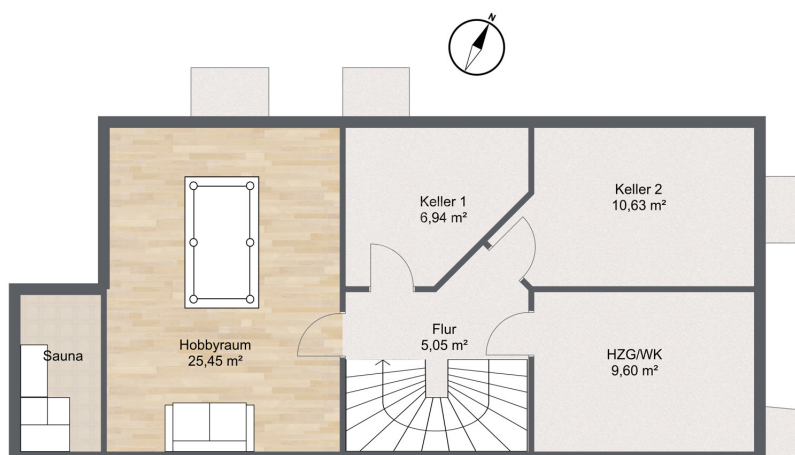
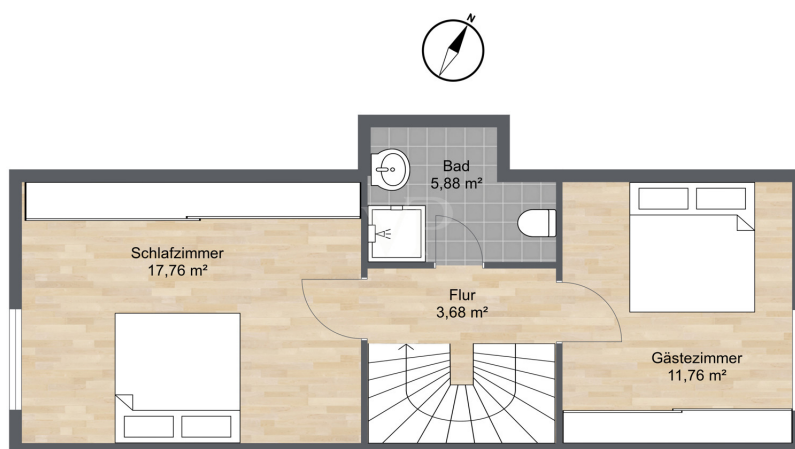
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 24225051 - 81375 München – Hadern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)