80689 München

*** Für Selbstnutzer *** Gemütliche 4-Zimmer Wohnung in Kleinhadern ideal für Familien



Kaufpreis
748.000 €

Wohnfläche
86 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
089-21909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m²
Zimmer	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Innen-Courtage	2,975% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Außencourtage	2,975% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1986

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.08.2027
Ausstelldatum	17.08.2017
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	125

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung

Objekt-Titel

*** Für Selbstnutzer *** Gemütliche 4-Zimmer Wohnung in Kleinhadern ideal für Familien

Lage-Beschreibung

✔ Exzellente Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Buslinien 65 sowie 167 halten direkt an der Haltestelle Krokusstraße (Gleis 2) und verbinden Sie in kurzen Intervallen mit folgenden Zielen:

Online-ID:
CEZEAZFV

Objekt-Nr.:
BY-KHA-0526-2957

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Haderunstraße, Am Ährenfeld, Großhadern – direkte Anbindung an den U-Bahnhof Großhadern (U6), von dem aus Sie in wenigen Minuten das Stadtzentrum oder die Messe erreichen.
- Fürstenried West – weitere Umsteigemöglichkeit zur U3.
- Schloss Blutenburg & Terofalstraße – Anbindung in den grünen Münchner Südwesten.
- Blumenau – Verbindung in Richtung Westpark und Mittlerer Ring.
- Die U-Bahn-Linie U6 (Stationen Haderner Stern oder Großhadern) bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum oder zur Messe. Mehrere Buslinien verbinden das Viertel tagsüber und abends schnell mit dem Mittleren Ring, dem Westpark und den umliegenden Stadtteilen.

Für Autofahrer ist der Mittlere Ring sowie die Autobahn A95 (Richtung Garmisch) und die A99 bequem in nur wenigen Minuten erreichbar, was eine ideale Pendlerlage schafft.

✔ Kleinhadern: Grün, ruhig und etabliert Dieses Viertel besticht durch seinen Charakter als eine der grünsten und ruhigsten Wohnlagen Münchens. Geprägt von weiten Grünflächen und einer lockeren, durchdachten Bebauung, bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität abseits des städtischen Trubels. Die Lage ist eingebettet in eine gewachsene, sichere Nachbarschaft, die durch ihre Ruhe besticht, während das nahegelegene Hadern mit seinem alten Dorfkern historischen Charme bewahrt hat.

✔ Vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten Die gastronomische und infrastrukturelle Palette im Umfeld ist vielseitig. Vom traditionellen bayerischen Wirtshaus bis zum modernen Café und internationalen Restaurants ist alles vertreten. Besonders das Zentrum von Großhadern und der Bereich um den Haderner Stern bieten eine dichte Versorgung mit Supermärkten, Bioläden, Drogerien und Fachgeschäften, die alle bequem zu Fuß oder mit einer kurzen Busfahrt erreichbar sind.

✔ Freizeit und Erholung im Grünen Für Freizeit und Erholung ist der weltberühmte Westpark quasi vor der Haustür – ideal für lange Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder Picknicks am See. Familien schätzen die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und weitläufigen Grünanlagen. Sportbegeisterte nutzen die Angebote der nahegelegenen Sportvereine oder die Laufwege entlang der Würm. Auch das nahegelegene Klinikumsgelände mit den angrenzenden Parkflächen bietet weitläufige Möglichkeiten für Naturerlebnisse innerhalb der Stadtgrenzen.

✔ Erstklassige medizinische und soziale Infrastruktur Die medizinische Versorgung ist von höchstem Niveau: Das Universitätsklinikum Großhadern (LMU) mit seiner Notaufnahme und allen Fachrichtungen liegt in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche niedergelassene Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie Therapiezentren sind im Viertel angesiedelt. Für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, eine direkte Grundschule im Quartier sowie weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar, was kurze Wege im Alltag garantiert.

Fazit: Diese Lage vereint die Ruhe einer etablierten Wohnsiedlung mit der direkten Nachbarschaft zu Münchens größter Grünanlage und einer erstklassigen Infrastruktur. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen sowie die Nähe zum Westpark und zum Klinikum Großhadern ist dies ein unverwechselbares Quartier mit sehr hohem Wohnkomfort für Familien, Ruhesuchende und Berufstätige gleichermaßen.

Ausstattungs-Beschreibung

✔ Bezugsfrei nach Vereinbarung
✔ Großzügiger u. geschützter Balkon zum Innenhof
✔ Helle Räume mit großen Fenstern
✔ Hochwertige Einbauküche
✔ Bad mit Wanne und Dusche
✔ Praktische Abstellkammer
✔ Fußbodenheizung
✔ Stellplatz in der Tiefgarage
✔ Lift im Treppenhaus
✔ Wohnen auf hohem Niveau: Residenz für Paare und Familien
✔ Arbeiten & Leben: Homeoffice im zweiten Zimmer, ohne auf Privatsphäre zu verzichten

Objektbeschreibung

Selbstnutzer Familien und Paare aufgepasst – Ruhige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kleinhadern

Wer naturnah wohnen möchte, ohne auf städtische Anbindung zu verzichten, findet hier sein neues Zuhause. In einem überschaubaren 8-Parteien-Haus in Kleinhadern erwartet Sie eine 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre ruhige Lage und das grüne, baumbestandene Umfeld besticht – ein Ort zum Durchatmen.

Bereits beim Betreten spürt man den Anspruch an Qualität: Ein zentraler Flur erschließt alle Räume separat und gewährt jedem Bewohner maximale Privatsphäre. Vom großzügigen Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf Ihren privaten Balkon – der ideale Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder den Ausklang eines langen Tages.

Die Materialien sprechen eine klare Sprache. Flur und Einbauküche sind mit dem edlen Naturstein „Labrador Blue Pearl" ausgestattet, dessen tiefe Blautöne dem Entrée einen markanten Charakter verleihen. In den Wohnräumen sorgt hochwertiges Parkett für ein warmes, einladendes Ambiente. Die Wände wurden in feiner Spachteltechnik gestaltet – ein Detail, das dem gesamten Raum eine spürbare Tiefe und Eleganz verleiht.

Praktisch durchdacht: Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum, das Badezimmer kombiniert Badewanne und Dusche. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür.

Überzeugen Sie sich vor Ort von der hochwertigen Verarbeitung und der besonderen Atmosphäre dieses Zuhauses.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

sonstige Angaben

Energieausweis:
Baujahr Gebäude:1980
Baujahr Wäremeerzeuger: 2004
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Erdgas H
Energieausweis: Verbrauchsorientiert
Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013
Gebäudeart: Wohngebäude
Energieausweis gültig: 16.08.2027
Energieausweis ausgestellt: 15.08.2017
Energieausweis (Effizienzklasse): D
Energieausweis (Kennwert): 125 kWh/(m2*a)
Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG
Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Impressionen










AI






AI


Ansicht Süd

















