



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MK-79333

Außergewöhnliches Raumkonzept mit großzügigen Außenflächen und flexibler Nutzung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.860.000,00 €

2,38 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	175,0 m²
Nutzfläche	165,3 m²
Gesamtfläche	339,8 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1986
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.06.2030
Energiekennwert	172 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	25.06.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter, gewachsener Wohnlage von München-Harlaching. In angenehm zurückversetzter Position entfaltet sie eine besondere Ruhe und Privatsphäre – ein seltenes Zusammenspiel aus Entspannung und urbaner Nähe. Geprägt von gepflegter Nachbarschaft und viel Grün bietet das Umfeld eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die nächstgelegene Tramhaltestelle (Tram 25, N27) befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt und sorgt für eine besonders komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch umliegende Stadtteile bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein und unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert der Lage.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Stadt macht diese Lage besonders attraktiv für Käufer, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbanem Leben und Erholung im Grünen suchen.

Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einer kleinen Wohnanlage und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept mit klar getrennten Wohnbereichen, großzügigen Flächen und einem außergewöhnlich vielseitig nutzbaren Untergeschoss. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit flexibel miteinander verbinden möchten.

Erdgeschoss – Offenheit, Struktur und Privatsphäre

Das Erdgeschoss bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und besticht durch eine klare, funktionale Aufteilung. Auf der rechten Seite befindet sich ein Zwischenzimmer, das in das knapp 20 m² große Schlafzimmer mit Bad en suite führt. Von hier aus besteht direkter Zugang zur großzügigen rechten Terrasse mit ca. 30 m². Die Wohnung sowie der Garten liegen dabei angenehm ruhig und eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit ca. 47 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügig, lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar, bietet er direkten Zugang zu allen drei Terrassen sowie zum Garten. Die linke Terrasse umfasst ca. 45 m², die mittlere Terrasse rund 21 m² und die rechte

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Terrasse etwa 27 m². Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Garten mit ca. 185 m² Nutzfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Kinder- und Jugendbereich

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein separater Kinder- oder Teenybereich. Dieser umfasst ein ca. 14 m² großes Zimmer sowie eine zusätzliche Fläche von rund 23 m², die flexibel als Schlafbereich, Lounge, Rückzugsort oder Arbeitsfläche genutzt werden kann. Ein Badezimmer en suite mit Badewanne komplettiert diesen privaten Bereich.

Eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein Garderobenbereich runden das Erdgeschoss funktional ab.

Untergeschoss – Viel Raum für Individualität

Das Untergeschoss erweitert das Wohnangebot erheblich und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 31 m² Grundfläche sowie einer angrenzenden Ankleide (ca. 4 m²) eignet sich ideal als weiteres Kinder- oder Gästezimmer. Ein zusätzlicher Hobby- bzw. Gästeraum mit ca. 13 m² bietet sich hervorragend als Homeoffice oder Arbeitsbereich an.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Wellnessfaktor: Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit zur Einrichtung eines privaten Gyms, während sich im Garten – idealerweise unter einem schattenspendenden Baum – eine Sauna als ruhiger Rückzugsort mit maximaler Privatsphäre realisieren lässt.

Darüber hinaus stehen ein Badezimmer, eine Waschküche sowie ein großer Kellerraum mit umfangreichen Stauflächen zur Verfügung. Ein weiterer, kleinerer Kellerraum wird derzeit als Tonstudio genutzt und bietet besonderes Potenzial für kreative oder musische Zwecke.

Drei Tiefgaragenstellplätze runden das Wohnkonzept dieser Immobilie komfortabel und wertstabil ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- + Großzügiges Raumkonzept mit klar getrennten Wohnbereichen*
- + Wohnfläche 174,45 m² + Nutzfläche 165,33 m² = 339,78 m² Gesamtfläche*
- + Offen gestalteter Wohnbereich mit ca. 47 m² Wohnfläche*
- + Drei Terrassen mit insgesamt ca. 93 m² Außenfläche*
- + Garten mit ca. 185 m² Nutzfläche*
- + 3 Stellplätze in der Tiefgarage á 30.000 €*
- + Separater Elternbereich mit flexibel nutzbarer Erweiterungsfläche und Bad en suite*
- + Kinderzimmer mit Vorzimmer und eigenem Bad en suite*
- + Separate Küche*
- + Gäste-WC und Garderobenbereich*
- + Vielseitig nutzbares Untergeschoss*
- + Großer Hobbyraum, geeignet als Kinder- oder Gästebereich*
- + Zusätzlicher Arbeits- oder Gästeraum*
- + Outdoor-Sauna im Garten*
- + Badezimmer im Untergeschoss*
- + Mehrere Kellerräume mit umfangreichen Stauflächen*
- + Waschküche*
- + Tonstudio*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline (0800-646 0 646), sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC-Immobilien

Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München

Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg

<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

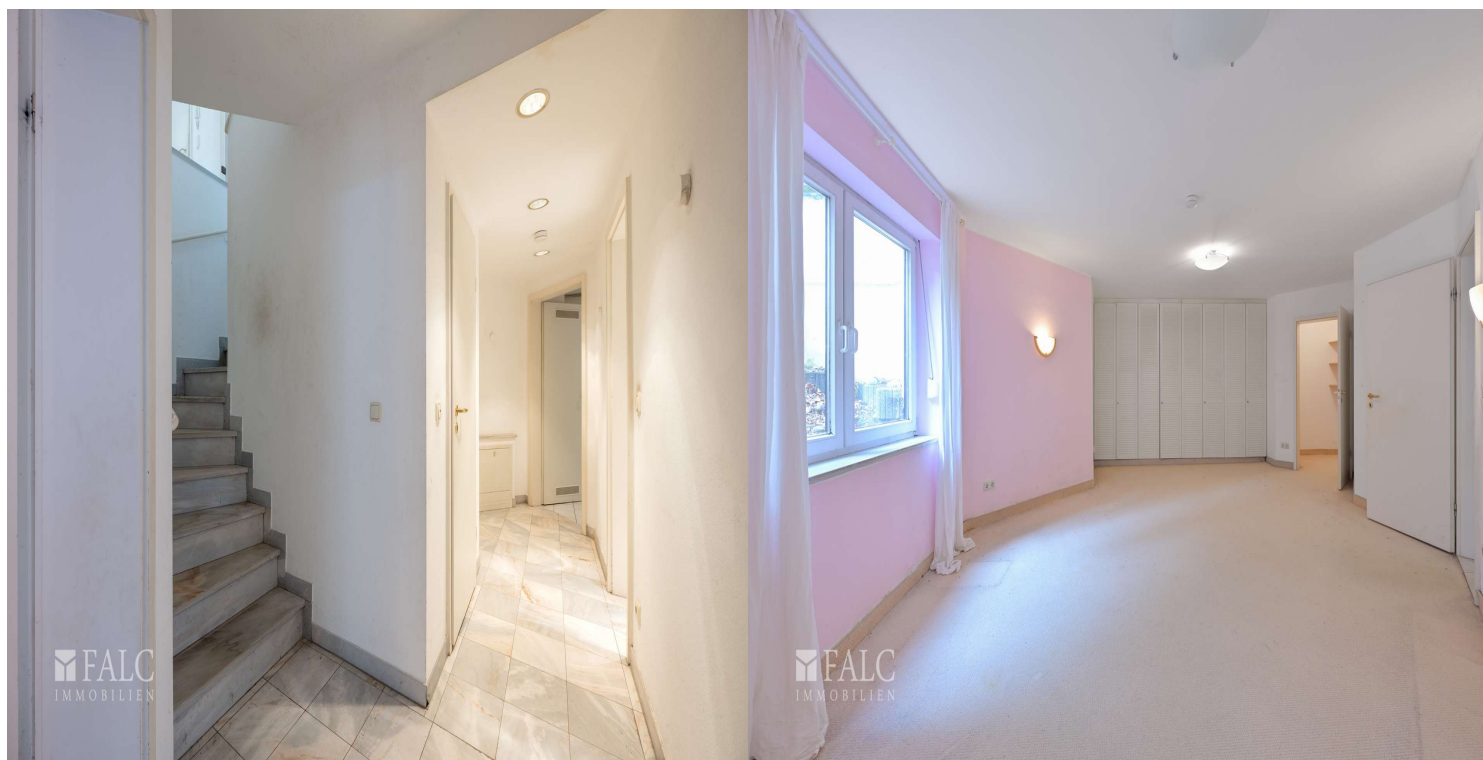
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



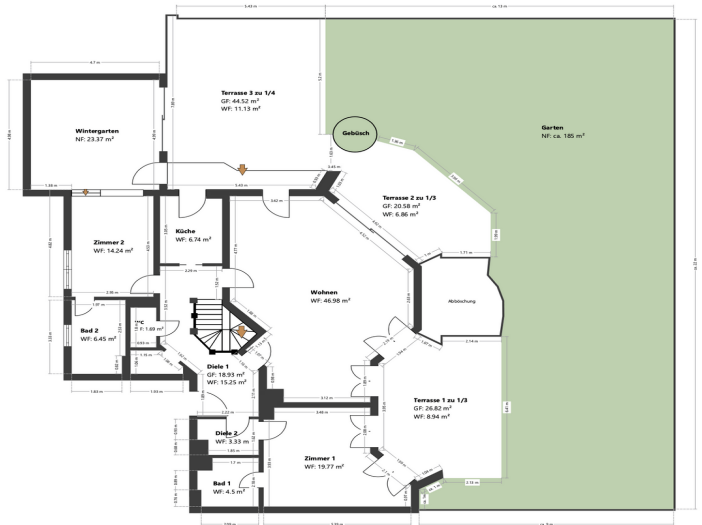
FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

