



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - KFW 40 - Wohnen mit allen 7 Sinnen: 3-Zimmer-Wohnung im Villenstil in Harlaching nahe der Isar-Auen**



## Allgemein:

---

|                          |                            |                            |                       |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b> | Kensington_KPM_655         | <b>Stand vom:</b>          | 03.12.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>      | Wohnen                     | <b>Vermarktungsart:</b>    | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>        | Wohnung                    | <b>Baujahr:</b>            | 2024                  |
| <b>Ort:</b>              | 81545 München / Harlaching | <b>Wohnfläche:</b>         | 105,58 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>    | 3,0                        | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 2,0                   |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>   | 1,0                        | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 1,0                   |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                  |                            |                       |

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 1.565.600,00 €

## Energiepass:

---

**Befeuerung:** Luftwp

## Ansprechpartner:

---

|                 |   |                   |                             |
|-----------------|---|-------------------|-----------------------------|
| <b>Firma:</b>   | KENSINGTON                                    | <b>Name:</b>      | Jürgen Lenhardt             |
| <b>Straße:</b>  | Wolfratshauerstrasse 181                      | <b>Ort:</b>       | 81479 München               |
| <b>Telefon:</b> | 0049 1726292601                               | <b>Faxnummer:</b> | 089 54858080                |
| <b>E-Mail:</b>  | juergen.lenhardt@kensington-international.com | <b>www:</b>       | www.kensington-muenchen.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese exquisit gestaltete Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und erstklassiger Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 105,58 Quadratmetern und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie, um sich gemütlich einzurichten und zu entspannen.

Der Wohnbereich besticht durch seine großzügige Gestaltung und helle Atmosphäre, die durch die bodentiefen Fenster verstärkt wird, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Hier können Sie Ihre persönlichen Akzente setzen und Ihre Lieblingsmöbel arrangieren, um eine warme und einladende Atmosphäre zu schaffen.

Das Highlight dieser Wohnung sind zweifellos die nach Süden/Westen ausgerichteten Balkone mit einer Fläche von insgesamt 12,28 Quadratmetern. Hier können Sie den Blick auf die umliegende Nachbarschaft und den blauen Himmel genießen.

Diese Wohnung befindet sich in einem der zwei brandneuen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohneinheiten und bietet Ihnen die Möglichkeit zum Erstbezug. Mit seiner erstklassigen Lage, hochwertigen Ausstattung und dem einladenden Ambiente ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Wahl für anspruchsvolle Mieter, die einen zeitgemäßen Lebensstil in einer der begehrtesten Gegenden Münchens suchen.

Verfügbare Wohnungen im Haus:

- 4 x 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 74-80m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

- 7 x 3-Zimmer Wohnungen mit ca. 92-124m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

- 1 x 4 Zimmer Wohnungen mit ca. 105m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

Die Hausbank des Bauträgers bietet Ihnen als Käufer die Möglichkeit, Ihre Wohnung zu Vorzugszinsen und mit minimalem oder sogar ohne Eigenkapitaleinsatz zu finanzieren, vorausgesetzt, Sie verfügen über eine gute Bonität. Sprechen Sie uns gerne darauf an, um mehr zu erfahren.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung zu erwerben und erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau!

## Lage:

---

Die Rabenkopfstraße 7 in Harlaching liegt in einer ruhigen und gehobenen Wohngegend im Süden von München. Die Immobilie genießt eine erstklassige Lage, umgeben von gepflegten Grünflächen und eleganten Einfamilienhäusern. Die von Bäumen gesäumte Straße vermittelt eine angenehme Atmosphäre und lädt zu Spaziergängen ein.

Diese Lage bietet eine idyllische Ruhe, ohne jedoch auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. In unmittelbarer Nähe finden sich Grünanlagen wie der Perlacher Forst, die Isar - Auen sowie eine Auswahl an Restaurants und der renommierte Tierpark Hellabrunn, die perfekte Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten.

Die Rabenkopfstraße 7 repräsentiert eine herausragende Immobilie mit einer Mischung aus zeitloser Eleganz und modernem Komfort. Mit ihrer erstklassigen Lage, hochwertigen Annehmlichkeiten und ihrem einladenden Charme verspricht sie einen luxuriösen Lebensstil in einem der begehrtesten Viertel Münchens.

## Ausstattung:

---

- KFW 40
- Gasanschluss auf dem Balkon für einen Gasgrill
- Gasanschluss für die Küchenzeile
- Rolladen/Raffstores
- Sondermaß der Innentüren von 2,25m Höhe
- Elektroausführung nach HEA- RG 678 4 Sterne
- Fußbodenheizung
- Vollholz Parkettböden in allen Räumen
- Großformatige Fliesen aus Italien
- Smart Home Steuerung
- Massivbauweise
- Bodentiefe Alu/Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung
- Tiefgaragenabfahrt im Winter beheizt
- Tiefgaragenstellplatz für 49.000 Euro
- moderne Architektur im Villen Stil
- Finanzierung zu Vorzugszinsen über die Hausbank vom Bauträger möglich

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu diesem eleganten Projekt steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 62 926 01 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: Provisionsfrei für Käufer

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Außenansicht von der Straßenseite



Außenansicht mit Blick auf den Eingangsbereich



Außenansicht mit Blick auf das elegante Projekt



Außenansicht mit Gartenblick



heller offener Wohnbereich



Freiflächenplan



# Grundriss Wohnung 6

vordergebäude

| Wohnung 6        |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnfläche       | 43,23 m <sup>2</sup> |
| Zugang           | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| <b>Wohnung 6</b> |                      |
| Küche            | 10,45 m <sup>2</sup> |
| Bad              | 5,21 m <sup>2</sup>  |
| Balk             | 3,27 m <sup>2</sup>  |
| Wohnz.           | 16,30 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 7,50 m <sup>2</sup>  |
| WC               | 0,50 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum      | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Wohnung 6</b> |                      |
| Wohnfläche       | 14,23 m <sup>2</sup> |
| Zugang           | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| Küche            | 5,49 m <sup>2</sup>  |
| Bad              | 2,85 m <sup>2</sup>  |
| Wohnz.           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Flur             | 0,50 m <sup>2</sup>  |
| WC               | 0,50 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum      | 1,40 m <sup>2</sup>  |



obergeschoss