

München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Wunderschöne Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten am Stadtrand für Familien & Paare

Codice oggetto: 26036017



PREZZO D'ACQUISTO: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134,39 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 383 m²

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

- **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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036017
Superficie netta	ca. 134,39 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.275.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.04.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	173.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

La proprietà



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,62% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand 01.07.2026

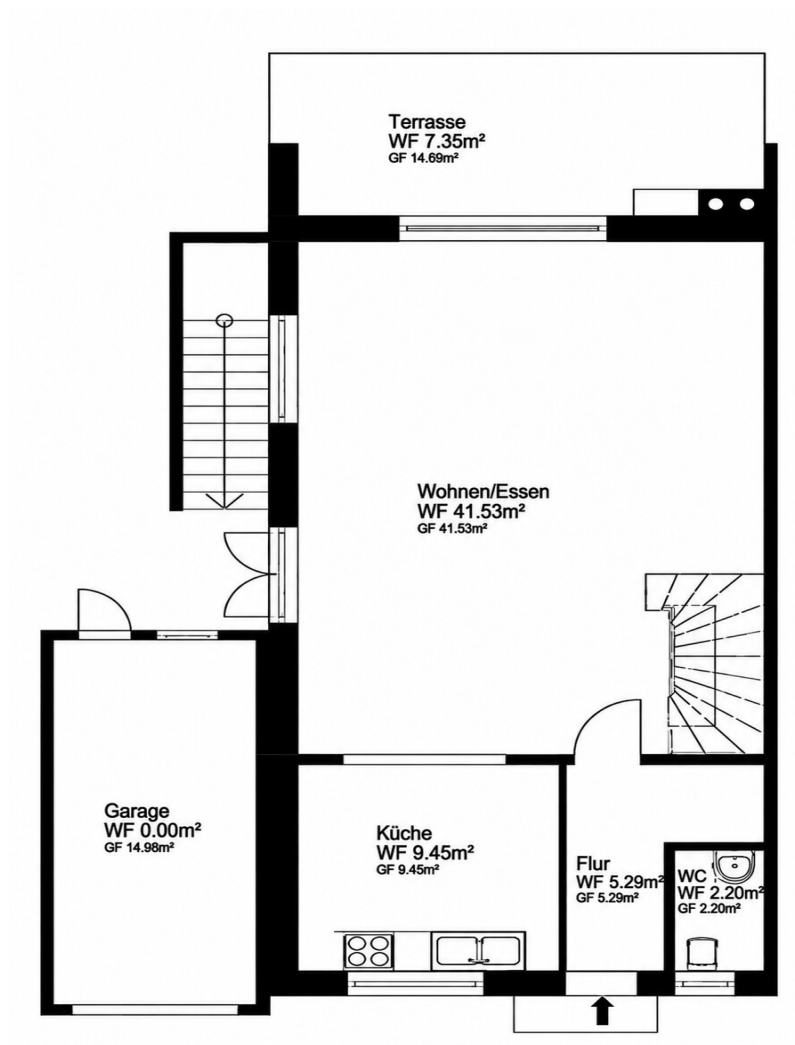
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

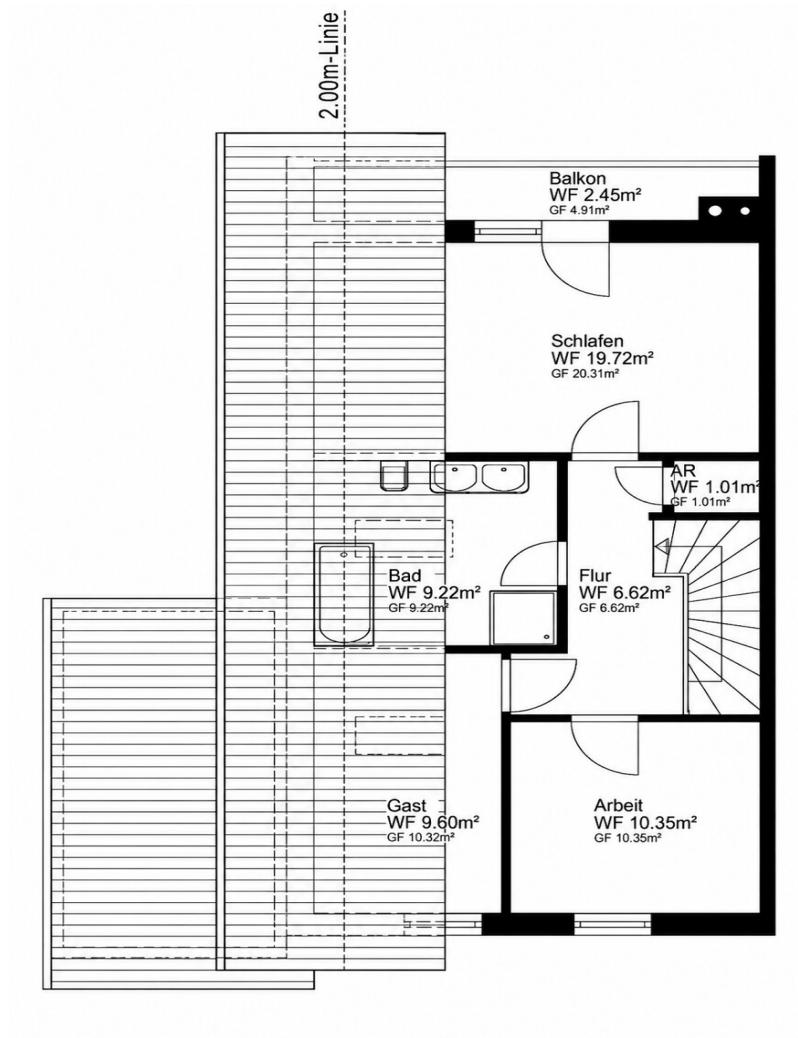
Blauwippen
fürs Klima
GROW MY TREE

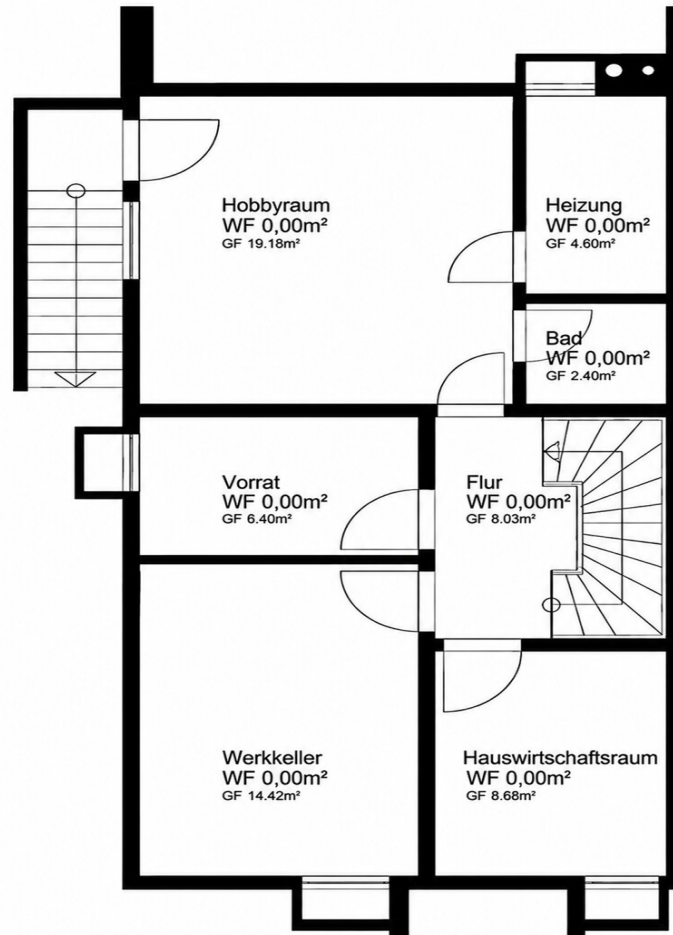
www.von-poll-finance.com

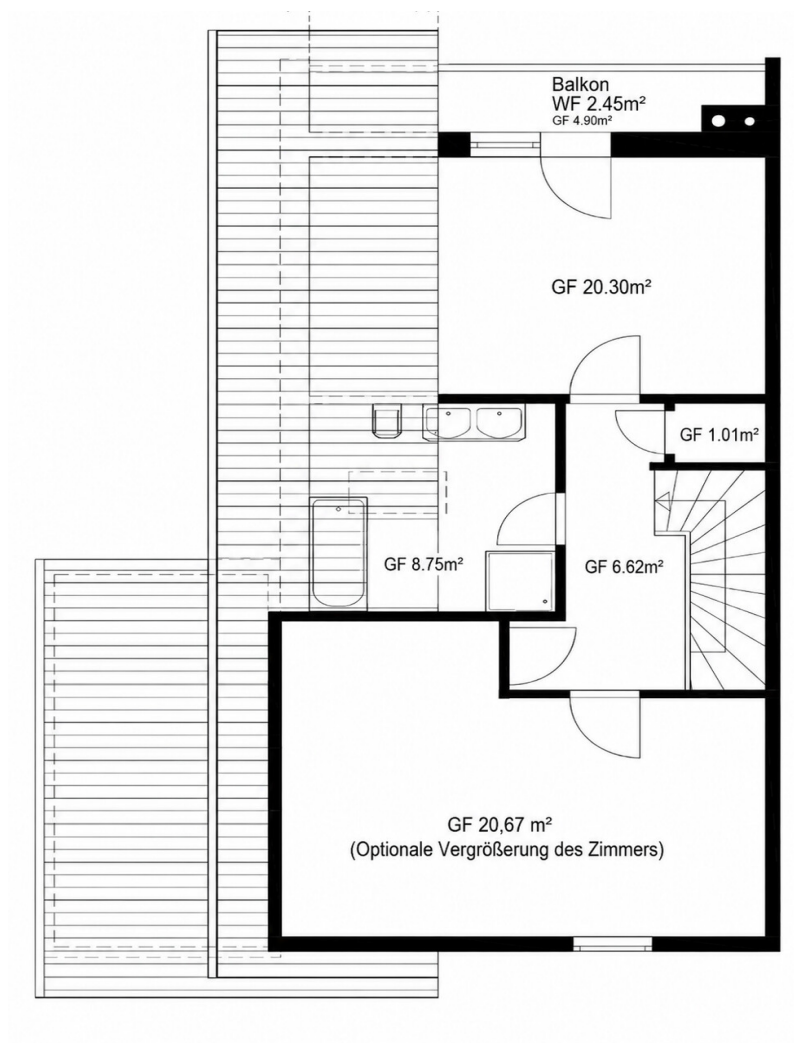
Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese gepflegte und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte in ruhiger und dennoch stadtnaher Wohnlage im Münchner Stadtteil Am Hart.

Das im Jahr 1994 errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134,4 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 383 m² viel Platz für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach einem Zuhause im Grünen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte und schön eingewachsene Garten in südlicher Ausrichtung mit großer Terrasse, der zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder gemeinsamen Verweilen bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und Flexibilität auf gelungene Weise. Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich, der ein modernes Wohngefühl schafft und den idealen Rahmen für das Familienleben sowie gesellige Abende bietet. Die Küche kann bei Bedarf durch eine elegante Glastürkonstruktion vom Wohnbereich separiert werden.

Insgesamt stehen 4 1/2 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei bis drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die vielseitig nutzbaren Räume bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte und lassen sich optimal an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.

Im Wohnzimmer befindet sich ein derzeit nicht genutzter Kaminschacht, der sowohl im Innenbereich als auch auf der Terrasse wieder aktiviert werden kann und zusätzliches Potenzial für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre bietet.

Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf den großzügigen Balkon mit schönem Blick über den liebevoll angelegten Garten bis hin zur angrenzenden Schrebergartensiedlung.

Das Arbeits- und Gästezimmer lassen sich durch Entfernung einer Wand zusammenlegen, falls ein weiteres größeres Zimmer gewünscht wird (siehe Grundriss). Zudem besteht die Möglichkeit im Arbeitszimmer die eingezogene Decke zu eröffnen und oben eine Schlafmöglichkeit einzurichten, z.B. in Form einer Galerie.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Gestaltungsspielraum: Ob Gartenlounge, Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet oder Pool, hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen verwirklichen. Der Garten ist derzeit offen zur benachbarten Doppelhaushälfte

angelegt, kann bei Bedarf jedoch problemlos abgetrennt werden.

Im Untergeschoss befindet sich ein ausgebauter Raum mit eigenem Duschbad und separatem Zugang. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Jugendzimmer oder Hobbyraum und schafft zusätzliche Flexibilität im Alltag. Der Keller umfasst zudem einen Vorratsraum, einen Werkkeller sowie einen Heizkeller und einen Hauswirtschaftsraum. Es gibt umfangreiche Stauraummöglichkeiten.

Für komfortables Parken stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung.

Modernisierung und Zustand:

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde laufend modernisiert sowie instand gehalten. Zu den bereits durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem hochwertige dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie elektrische Dachfenster mit Regensensor und Verdunklung. Zudem wurden sowohl die Fassade als auch die Innenräume kürzlich neu gestrichen.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiven Garten in ruhiger Wohnlage. Die laufenden Modernisierungen sowie die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit langfristigem Wohnwert.

Gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Dettagli dei servizi

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und dennoch stadtnaher Lage
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
- großzügiges Grundstück: ca. 383 m²
- großer, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- eine voll ausgestattete Einbauküche
- 2 bis 3 Schlafzimmer (und zusätzlich ein vollausgebauter, beheizter Hobbyraum mit Bad und Außentür, der als Wohnraum nutzbar ist)
- 2 Badezimmer, eines im OG mit Badewanne und Dusche, sowie eines im Keller mit Dusche
- Balkon mit Blick auf den herrlichen Garten und die Schrebergartensiedlung
- sonniger Garten mit großer Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Parkett- und Fliesenböden
- Einzelgarage und Außenstellplatz
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Gäste-WC

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Tutto sulla posizione

Grün, ruhig, gut angebunden – Wohnen am Hart!

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe.

Dank der hervorragenden Anbindung über die Ingolstädter Straße und die Leopoldstraße sowie die nahegelegene U-Bahn zählt Am Hart zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Norden. Familien, Berufstätige und Pendler profitieren gleichermaßen von der ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten:

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

Edeka, Rewe, Aldi und Lidl jeweils ca. 10–17 Gehminuten entfernt
Bäckereien wie Wimmer und Ihle in ca. 8–12 Gehminuten erreichbar

Gastronomie:

Verschiedene Restaurants, Cafés und traditionelle Wirtshäuser sorgen für kulinarische Vielfalt in der Umgebung.

Familienfreundliche Infrastruktur:

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen:

- Kindergarten Nordstern Kiddies
- Kindergarten Dominikuszentrum
- Grundschule an der Rothpletzstraße
- Grundschule Hugo-Wolf-Straße
- Gymnasium München Nord
- Balthasar-Neumann-Realschule
- Willy-Brandt-Gesamtschule

Freizeit, Sport und Erholung:

Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität:

Mehrere Spielplätze in direkter Umgebung

- Calisthenics Park
- Münchner Eishockey Klub
- Aikido München
- FC München City e.V.
- Münchner Sportclub

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere attraktive Naherholungsgebiete:

- Luitpoldpark
- Panzerwiese
- Lerchenauer See
- Fasaneriesee
- Olympiapark
- Englischer Garten

Ärzte und medizinische Versorgung:

Eine gute medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Zahnärzte, Physiotherapiepraxen und Apotheken im näheren Umfeld gewährleistet.

Optimale Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station Am Hart (U2) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Messestadt Ost.

Zusätzlich stehen mehrere Buslinien, darunter die Linien 171, 174 und N41, in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Tramlinie 23 ergänzt das Angebot mit Verbindungen Richtung Schwabing und Münchner Freiheit.

Fazit:

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Codice oggetto: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26036017 - 80937 München / Am Hart - Milbertshofen-Am Hart

Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com