

Exposé

Wohnung in München

Traumhafte Dachterrassenwohnung



Objekt-Nr. OM-472813

Wohnung

Verkauf: **820.000 €**

Hardenstraße 16
80935 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	109,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Dachterrassenwohnung im 1. OG besticht durch ihre ungewöhnliche Architektur.

Der Grundriss gliedert sich in einen offenen Wohn- und Kochbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer sowie ein Vollbad. Die vorhandene Einbauküche ist in den Wohnbereich integriert. Durchgängiges Nussbaumparkett und eine Fußbodenheizung gehören zur Ausstattung. Das teilverspiegelte Bad ist mit Naturstein verkleidet und verfügt über eine Badewanne, ein Oberlicht, zwei Waschbecken sowie eine großzügige Ablagefläche. Die Dachterrasse wurde 2023 mit Bankirai-Holz neu beplankt und bietet ausreichend Platz für einen Ess- und Sitzbereich.

Das Gebäude wurde 2002 gebaut. In den letzten Jahren wurden gezielte Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt: 2019 erfolgte die Erneuerung der Duplexgaragenbleche, 2022 der Austausch der Heizungsanlage, 2023 wurde die Dachterrasse neu beplankt und 2025 würde die Fassade gestrichen. Geheizt wird zentral mit Gas, auch die Warmwasserbereitung läuft über die Zentralheizung. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum mit knapp 10 m² und ein Stellplatz in der Duplexgarage.

Ausstattung

- Terrasse: 36 m²
- Fussbodenheizung
- durchgängig Nussbaumparkett
- Keller: 9,43 m²
- Baujahr: 2002
- Lage: 1. Etage
- Heizung: Zentralheizung (Gas), Baujahr 2022
- Warmwasser: über Zentralheizung
- Belüftung: Fensterlüftung
- Holzterrasse 2023 neu beplankt (Bankirai)
- Fassade: neu gestrichen 2025
- Duplexgarage: Bleche erneuert 2019, 1 Stellplatz vorhanden

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Münchener Norden. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte liegen etwa 400 bis 500 Meter entfernt. Restaurants, Cafés, Ärzte und Zahnärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Kindertagesstätten und Schulen liegen im näheren Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bieten sich nahe gelegene Sportstätten sowie der Fasaneriesee und Lerchenauer See an. In unmittelbarer Nähe befinden sich Grün- und Freiflächen, welche Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten ermöglichen. Auch Arbeitsplätze im Münchner Norden, insbesondere im Umfeld von BMW, sind gut erreichbar.

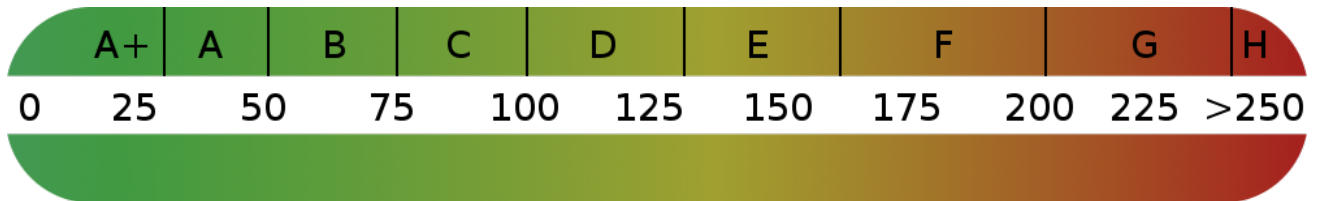
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien und nahe gelegene U-Bahn-Stationen. Dadurch bestehen Verbindungen in die Münchner Innenstadt und in die angrenzenden Stadtteile. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind der Mittlere Ring sowie die Autobahnen A99 und A9 erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Aufgang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Aussicht

Exposé - Galerie



Keller



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht von Außen



Eingang und Duplexparker

Exposé - Galerie



Aufgang zu der Wohnung

Exposé - Grundrisse

