

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst Harthausener Straße. 25c, 81545 München

Objektausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre Lage. Zwischen Isar und Perlacher Forst, zwischen Tierpark Hellabrunn und Bavaria Filmstudios bietet die Lage im Herzen von Harlaching Wohnkomfort im Grünen mit Anbindung an Naherholung, Unterhaltung sowie sämtliche Einrichtungen der Landeshauptstadt München. In der Wohnung selbst bedürfen sowohl die Anstriche von Wänden und Decken als auch die Parkettböden einer umfassenden Erneuerung. Küche, Bad, Gäste-WC und Abstellraum sind ordentlich gefliest. In der Küche befindet sich eine durchdachte Einbauküche mit viel Stauraum, die jedoch schon ein wenig älter, aber sehr gepflegt ist. Die Fenster und Balkontüren sorgen in allen Räumen für eine gute Belichtung. Insbesondere der Blick ins Grüne aus allen Schlafräumen sowie dem Wohn- und Esszimmer ist positiv hervorzuheben. Die großzügige Wohnung mit 3 Schlafzimmern, 2 Balkonen, Küche, Bad und Gäste-WC bietet Ihnen enormes Potential. Entweder nehmen Sie die notwendigen Sanierungen vor und können dann vermutlich nach wenigen Wochen bereits in diese sehr geräumige und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung einziehen oder aber Sie gehen ein paar größere Veränderungen an und machen diese Wohnung durch gezielte Anpassungen im Grundriss zum optimalen Domizil für sich und Ihre Familie. So wäre bspw. denkbar aus dem jetzigen Gäste-WC und dem angrenzenden Abstellraum ein zweites Bad mit Dusche zu schaffen oder ein 4. Schlafzimmer anstelle der jetzigen Küche. Vorstellbar wäre auch die aktuell innenliegende sehr großzügige Diele mit ihren über 13m² Wohnfläche zur Küche oder zum Wohnzimmer zu öffnen und so einen größeren Koch- bzw. Wohn- und Essbereich zu schaffen. Küche und Wohn-Essbereich könnten ggfl. auch geöffnet werden und sie kreieren einen offenen Grundriss mit besonders modernem Wohngefühl. Es gebe Platz für einen weiteren Vorrats- oder Abstellraum in der Diele oder oder oder... Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, mit denen Sie sich in diesen Räumen verwirklichen könnten. (Selbstverständlich muss vor einer Umsetzung der skizzierten Grundrissänderungen deren technische und rechtliche Umsetzung im Einzelnen noch geprüft werden.)

Von der Diele geht links ein Flur ab, der die Schlafzimmer und das Hauptbad erschließt. Die drei gut geschnittenen Schlafzimmer sind nach Osten bzw. Süd-Osten zur ruhigen Grünanlage ausgerichtet. Vor den beiden großen Schlafzimmern verläuft ein schöner Balkon, der über die Balkontüren zugänglich ist. Die Zimmer haben jeweils eine Größe von ca. 13 und 17 m². Das dritte und kleinste Schlafzimmer hat eine Fläche von ca. 9,5 m² und bietet sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer an.

Das Masterbad hat Tageslicht und ist bis zur Decke an allen Wänden hell gefliest. Für den Boden wurde ebenfalls ein heller Fliesenboden gewählt. Ausreichend praktische Abstellflächen sind vorhanden. Alle Armaturen sind in Edelstahl. Der Nassbereich ist durch eine Stufe vom restlichen Teil des Raumes getrennt. Die Dusche ist dabei durch eine Glaswand abgetrennt und hat eine Regenwalddusche. Als Sanitärelemente sind ein großer Doppelwaschtisch mit Unterschrank eingebaut. Je links und rechts davon befindet sich ein Handtuchhalter. Es kann ein sehr großer beleuchteter Spiegel angebaut werden oder aber Sie entscheiden sich für zwei einzelne Spiegel je über dem Waschtisch. Ein weiterer Lichtauslass in der Decke vervollständigt die gute Beleuchtung des Bades. Neben dem Waschtisch ist ein WC mit Unterputz-Spülkasten eingebaut. Gegenüber ist an der Wand ein komfortabler fast 2 m hoher Handtuchheizkörper montiert. Die großzügige Badewanne mit Duscharmatur komplettiert dieses sehr geräumige Vollbad.

Im neben dem Hauptbad gelegenen Abstellraum sind die Anschlüsse für die Waschmaschine. Im ebenfalls angrenzenden Gäste-WC ist ein WC mit Unterputz-Spülkasten und ein Mini-Waschtisch eingebaut, welches gleich am Eingang der Wohnung praktisch liegt. Das WC-Becken und die Drückerplatte sind jedoch zu erneuern.

Rechts der Diele gelangt man in das offene und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und Blick ins Grüne. Das Wohn- und Esszimmer ist über 33 m² groß. Von hier gelangt man über eine Balkontür auf den Balkon mit einem teils überdachten Sitzbereich. In die angrenzende Küche geht man durch einen Durchbruch. Die Küche umfasst eine L-förmige Einbauküche mit Eckspüle und Granitarbeitsplatte, einem extrabreiten Kochfeld mit eingebauter Abzugshaube und ein Backofen mit versenkbarer Front. Sie finden zudem einen großen Apothekerschrank, eine Kühl- und Gefrierkombi und jede Menge fast deckenhohe Oberschränke. Als Spritzschutz sind Fliesen an der Rückwand. Die Fronten der Küche sind aus Holz und haben Edelstahlgriffe. Entlang der dritten Wand wurde eine individuelle Schrankkombi mit weiterem Stauraum und einem Weinregal eingebaut. Die Küche ist ca. 8 m² groß.

Diese Wohnung besticht durch ihre Lage, ihre Größe und ihre Möglichkeiten. Der helle und weitläufige offene Wohn- und Essbereich – überall mit Blick ins Grüne – macht diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Diese 4-Zimmer-Wohnung ist ein Rohdiamant und könnte in Kürze Ihre sein!