

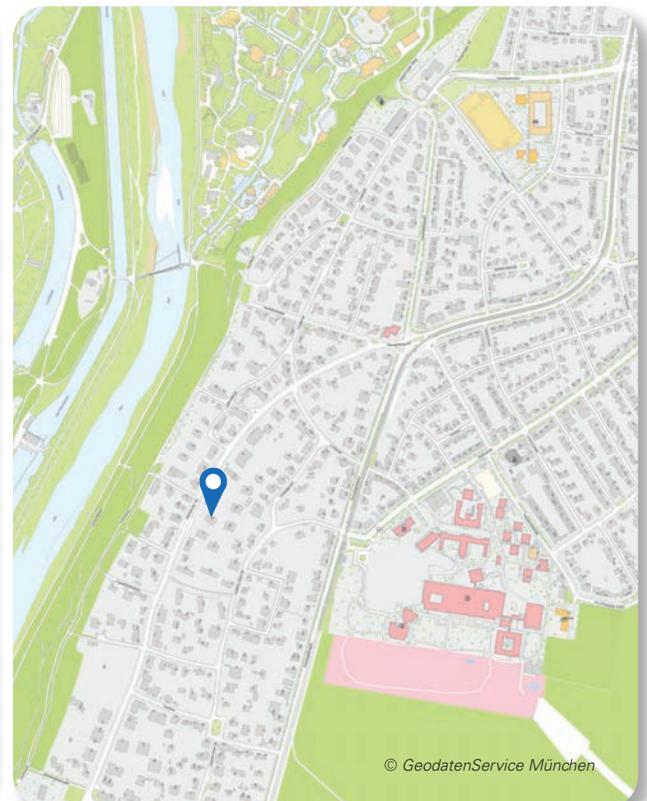


Immobilien

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung

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

Wohnfläche:	ca. 127 m ²
Lage:	1. OG
Baujahr:	1968
Wohnungs- beschreibung:	offener und großzügiger Wohn-Ess-Bereich (ca. 33m ²) mit umlaufenden Balkon, vom Wohnzimmer Durchgang zur Küche mit Einbauküche, 2 große Schlafzimmer (beide mit Zugang zum 2. Balkon), 1 kleineres Schlafzimmer, großes Hauptbad (Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch), Abstellraum mit WM-Anschluss, Garderobe und separates Gäste-WC, sehr große innenliegende Diele, Flur
Weitere Flächen:	Kellerabteil im UG
Hausgeld:	610 €/Monat
Preis:	940.000 € (Mindestgebot)



Verkauf

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage	3
2. Grundstück	4
3. Gebäudebeschreibung	4
4. Wohnungsbeschreibung	5
5. Preis	7
6. Weiterführende Informationen	7
7. Angebotsabgabe	7
8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtra- tes	8
9. Kaufvertrag	8
10. Finanzierungsnachweise	8
11. Formelle Anforderungen des Angebots	8
12. Besichtigungstermine	9
13. Sonstige Hinweise	9
14. Anlagenverzeichnis	10
15. Kontakt	10
Bilder	11

Verkauf

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

1. Lage

Diese sehr großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen befindet sich in einer sehr gepflegten weitläufigen Wohnanlage, welche aus 4 Häusern mit je 9 Wohnungen und einem Bestandsgebäude besteht. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1968 auf einem 9.353 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem der südlich gelegenen Gebäude mit der Anschrift Harthäuser Str. 25c. Die Wohnung liegt im 1.OG und bietet nach Osten und Süden den Blick in die weitläufige gemeinschaftliche Grünanlage.

Die Wohnanlage liegt inmitten des vornehmen und ruhigen Münchner Stadtteils Harlaching. Zwischen der Isar und dem Perlacher Forst sowie zwischen Tierpark Hellabrunn und den Bavaria Filmstudios gelegen, bieten sich in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Nur 1 Minute von der Wohnung entfernt verläuft das Isarhochufer mit Rad- und Fußwegen im Grünen.

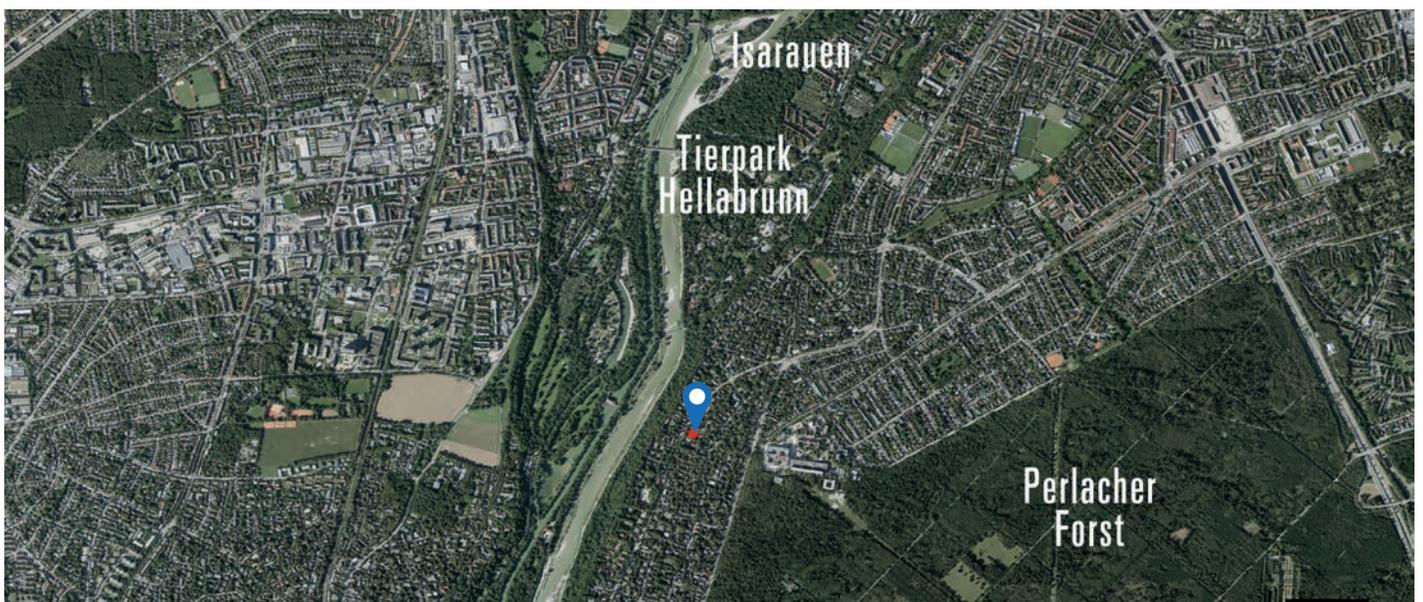
5 Gehminuten entfernt befindet sich die Haltestelle Theodolindenplatz. Von dort aus erreicht man mit der Tram 25 die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten. Die Haltestelle Rosenheimer Platz bietet dabei Anschluss an die S-Bahn, während die Haltestellen Wetterstein- und Max-Weber-Platz Anschluss an das U-Bahn-Netz bieten. Innerhalb von 30 Minuten erreichen Sie sowohl den Ost-

als auch den Hauptbahnhof, von wo aus Anschluss an den Fernverkehr besteht. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 7 Minuten zum Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen in alle Himmelsrichtungen.

In fußläufiger Entfernung finden Sie gute Restaurants (Italiener und traditionell bayerisches Wirtshaus) sowie ein Bistro, einen Blumenladen, eine Apotheke sowie ein Ärztehaus am Theodolindenplatz. In nur 500m Luftlinie befindet sich das Klinikum Harlaching mit einer hervorragenden medizinischen Versorgung.

Sonstige Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Bäcker, Drogeriemarkt) erreichen Sie eine Haltestelle weiter bzw. mit dem Auto innerhalb von 10 Fahrminuten ab der Wohnung. Im Umkreis von 1 km finden sich mehrere sehr gute Krippen und Kindergärten. Die nächstgelegene Grundschule liegt an der Säbener Straße. Sämtliche weiterführenden Schulen sind mit Schulwegen innerhalb Münchens zwischen 20 und 40 Minuten mit dem ÖPNV verbunden (bzw. 10-15 Minuten Autofahrt). Alternativ stehen die Schulen in Grünwald zur Auswahl.

Sie wohnen ruhig und großzügig in bester Lage Münchens, mitten im Grünen, in unmittelbarer Nähe zur Isar und haben die Großstadt München mit ihrem vielseitigen Kunst- und Kulturangebot in greifbarer Nähe.



© GeodatenService München

Verkauf

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

2. Grundstück

Flst. 12862/7 9.353 m²

Gemarkung Sektion VII

3. Gebäudebeschreibung

Baujahr	1968
Anzahl der Wohneinheiten	9 Wohneinheiten im Haus Harthausener Str. 25c
Anzahl der Geschosse	3 Vollgeschosse (EG und 1.-2.OG)
Parkplätze	öffentlich auf der Straße
Dach	Flachdach, dessen Sanierung in Planung ist
Fassade	Massivbauweise mit grobkörniger Putzfassade, weiß (Sanierung der Fassade bereits beschlossen: Dämmung der nordseitigen Fassadenfläche, Ausbesserung von Schäden am Putz, neuer Anstrich der Fassade)
Fenster	Dreh-Kippfenster aus Holz, 2-Scheiben-Isolierverglasung, Außenanstrich braun, Innenanstrich weiß, teils bodentiefe Fenstertüren, im Wohnzimmer einzelne feste Fensterelemente, im Hauptbad reines Kippfenster
Heizung	Ölheizung, zentrale Warmwasserversorgung, überwiegend Rippenheizkörper, in Diele raumhoher in Wand eingelassener Plattenheizkörper
Internet	Anschluss an das Glasfasernetz der Telekom beschlossen
Energieausweis	Energieverbrauch 172,3 kWh (m ² pro Jahr)
Gemeinschaftsanlagen	Fahrradabstellflächen vor dem Hauseingang, Müllraum im UG, Waschraum im UG, weitläufige Grünflächen um das Haus

Verkauf

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

4. Wohnungsbeschreibung

Lage im Gebäude	1. OG
Wohnfläche	ca. 127 m ²
Himmelsrichtung	Wohn- und Essbereich mit Balkon nach Süden, Küche und beide großen Schlafzimmer mit dem gemeinsamen Balkon nach Südosten, kleines Schlafzimmer nach Osten, Hauptbad nach Norden, Garderobe, Gäste-WC, Flur, Abstellkammer und Diele innenliegend
Wände, Decken	verputzt, weißer Anstrich (abgenutzt)
Türen	Vollspantürblätter mit Holzzargen (vereinzelt mit Glasausschnitt)
Böden	Mosaik-Parkett aus Eiche im Würfelverband verlegt (teils lose, verfärbt oder beschädigt), Fliesen im Hauptbad und Gäste-WC, Fliesen im Abstellraum und in der Küche
Gäste-WC	Boden hell gefliest, Wände halbhoch hell gefliest bis ca. 1,10m, darüber weißer Anstrich, beleuchteter Spiegel über ganze Wand, Ablagefläche, kleines weißes Waschbecken mit Edelstahlarmatur, WC mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte fehlt); Lüftung
Hauptbad (mit Wanne und Dusche)	Boden hell gefliest, Wände deckenhoch hell gefliest, große Badewanne mit Armaturen aus Edelstahl, mit Glaswand abgetrennte Duschwanne mit Armaturen aus Edelstahl und Regenwaldduschkopf, Dusche und Wannenbereich ist durch eine einzelne Stufe abgetrennt, Doppelwaschtisch mit Handtuchhalter und Unterschrank, WC mit Unterputz-Spülkasten, großzügige Ablage, Handtuchheizkörper, Entlüftung über Oberlichtfenster
Abstellraum	im Flur bei den Schlafzimmern, Boden gefliest, Wände mit Anstrich, Waschmaschinenanschluss (denkbar wäre, diesen Raum mit Gäste-WC zusammenzulegen um ein 2. Bad mit Dusche und WC sowie Waschmaschine zu schaffen, gleichzeitig würde die vorhandene Garderobe geräumiger)
2 große Schlafzimmer	13 und 17 m ² groß, je mit Fenster und Tür, je Zugang auf 2. Balkon, Südost-Ausrichtung, Parkett und helle Wände, je renovierungsbedürftig
1 kleines Schlafzimmer	nach Norden (wird im Rahmen der Fassadensanierung von außen gedämmt), Fenster nach Osten, Böden und Wände stark abgenutzt und teilweise Schimmel
Wohnzimmer mit Essbereich und Balkon	mit ca. 33 m ² Wohnfläche ein sehr großzügiger Raum, Ausrichtung nach Süden, große Fensterfront (teils fest) mit Blick ins Grüne, lange Wände als Stellflächen, neben Küchendurchgang ein Essbereich möglich, Ausgang zum umlaufenden Balkon, überdachter Sitzbereich auf Balkon

Verkauf

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in einer sehr gepflegten Wohnanlage zwischen Isar und Perlacher Forst

Harthaus Str. 25c, 81545 München

Einbauküche	L-Küche mit großzügiger Arbeitsfläche, heller Eckspüle, Ceranfeld mit 5 Kochfeldern, Backofen mit versenkbarer Backofentür, Apothekerschrank und Kühlschrank mit Gefrierfächer, Granitarbeitsplatte, eingebaute flache Abzugshaube, Holzfronten mit Edelstahlgriffen, großzügige hohe Hängeschränke mit Drehtüren, großzügige Unterschränke mit Auszug
Eingang und Garderobe	Wohnungseingangstür massive Holztür, am Eingang Gegensprechanlage mit Video; Garderobe (ca. 2m ²) mit angrenzendem Gäste-WC
Diele	über 13 m ² , mit Parkett, Wände und Decken weiß gestrichen, aktuell innenliegend und ohne Türen, Durchgang zum Flur nach links und zum Wohnzimmer nach rechts, vielfältige Nutzung möglich
Balkone	am Wohnzimmer mit Waschbetonplatten und an den Schlafzimmern mit Natursteinplatten als Belag, beide Balkone haben Brüstungen aus Beton mit innenseitigen Aussparungen für Pflanzkästen, teilweise sind Markisen als Sonnenschutz montiert
Rolläden	größtenteils mechanisch betriebene Rollläden, im Wohnzimmer einzelne Fenster elektrisch nachgerüstet
Kellerabteil	abschließbarer Raum im UG, Betonwände und -boden, Fenster mit Tageslicht, von innen verriegelbar vergittert
Tiefgarage	als Bruchteilsgemeinschaft eingerichtet, zur Wohnung ist ausdrücklich kein Stellplatz zugeordnet Die Wohnung wird ohne Stellplatz verkauft!
Zustand gesamt	Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand dem Baujahr entsprechend und muss daher vor Bezug umfassend renoviert werden (Wände, Decken, vor allem Böden, Gäste-WC). Die vorhandene Einbauküche ist ein Stauraumwunder. Die innenliegende Diele birgt enormes Flächenpotential. Im Rahmen des energetischen Sanierungskonzeptes für das Gebäude wird den Eigentümern empfohlen, auch die Heizkörper (Radiatoren) und Fenster, die im Sondereigentum liegen, in eigener Verantwortung zu sanieren.

Verkauf

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

5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung beträgt **940.000 €**. Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

6. Weiterführende Informationen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessenten können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 15.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet (www.immo-muenchen.de) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent_in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf und Energieausweis.

7. Angebotsabgabe

Mittwoch, den 12. März 2025 um 12 Uhr

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr- Ost
Denisstr. 2, 80335 München

Sie können Ihr Angebot auch in unsere Postkästen vor Ort – neben dem Haupteingang links – einwerfen. Wichtig ist die o.g. Adresse als Empfänger. Jeder Umschlag erhält so den nötigen offiziellen Eingangsstempel.

Die einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

Verkauf

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

8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher bis spätestens **Mittwoch, den 12. März 2025 um 12 Uhr** das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Der Bieter muss mit seinem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Bei Angebotsgleichheit, d.h. wenn Gebote maximal 2% unter dem Angebot des Meistbietenden liegen, wird den Betroffenen im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens Gelegenheit zum Nachgebot gegeben. Das höhere Gebot erhält den Zuschlag. Abgabefrist für dieses Nachgebot ist dann Freitag, den 14. März 2025 um 12 Uhr. Das Nachgebot kann auch per Mail oder Fax mit nachfolgender schriftlicher Bestätigung abgegeben werden.

Sollte der Fall eintreten, dass Nachgebote in genau gleicher Höhe abgegeben werden, fällt die Entscheidung im Losverfahren.

Für den Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Stadtrates einzuholen. Das Angebot des Höchstbietenden wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

9. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Stadt München und dem Erwerber vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar).

10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bieters sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

11. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag abzugeben. Die Adresse entnehmen Sie der Ziffer 7.

Das Kuvert ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen (deutlicher Hinweis: „nicht öffnen“ auf Vorder- und Rückseite; Angabe des Verkaufsobjektes).

Verkauf

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

Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Beziffertes Kaufangebot
- Name und Rechtsform des Bieters (= Wohnungskäufer)
- Nachweise zur Finanzierung (vgl. Ziff.10)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 8.).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der bevollmächtigte Vertreter zu benennen, der die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

12. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung der Wohnung werden voraussichtlich 4 Sammeltermine (max. 2 pro Woche) im Zeitraum zwischen dem 28. Januar 2025 und 26. Februar 2025 angeboten. Der genaue Termin für eine Besichtigung ist entweder per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat zu vereinbaren (vgl. Ziffer 15.).

13. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine städtische Stiftung mit sozialer Zweckbestimmung verkauft.

Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich, per Fax oder E-Mail abgegebene Angebote können nicht berücksichtigt werden.

Verkauf

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

14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung
Anlage 2.2	Grundrissplan UG für Keller

weitere Unterlagen nach Registrierung einsehbar (siehe Ziffer 6)

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Teilungserklärung
Anlage 5	Energieausweis

15. Kontakt

Kerstin Schultz

Mobil 01525-7946057
Tel. 089 233-725190
Fax. 089 233 21238

E-Mail:

immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr
Denisstr. 2, Zimmer 444
80335 München

Verkauf

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

Bilder



Ansicht von Osten



Fahrradabstellplatz vor dem Haus



Ansicht von Südosten

Verkauf

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



Hauseingang



Hausflur



Aufzug



Wohnungseingang



Garderobe



Gegensprechanlage

Verkauf

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



Gäste-WC



Diele Blick ins Wohnzimmer



Diele Blick zu Schlafzimmern



Wohn-Essbereich mit Blick nach draußen



Blick auf überdachten Balkonbereich



Essbereich und Durchgang in Küche



Küche 1



Küche 2

Verkauf

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



Küche 3



Küche 4



Küche 5



Küche 6



Küche 7



Flur Schlafzimmer



Abstellkammer mit Anschluss



Hauptbad



Kleines Schlafzimmer nach Norden

Verkauf

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



Schlafzimmer ca. 17 m²



Schlafzimmer ca. 13 m²



Balkon an Schlafzimmern



Balkon überdacht vor Wohnzimmer



Balkon am Essbereich



Balkon Wohnzimmer seitlich nach Westen



Kellerraum im UG

Verkauf

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



weitläufige grüne Außenanlagen



Blick ins Grüne



Blick vom Balkon im Sommer