

MUSTEREXPOSÉ · EINFAMILIENHAUS

Freistehendes Familienhaus in Alt-Harlaching.

Kernsaniert, energieeffizient, auf ruhigem Süd-West-Grundstück nahe Isar und Menterschwaige. Ein Beispiel dafür, wie wir ein Münchner Premium-Haus für Eigennutzer in Szene setzen.



BILDPLATZ · KI-BILD FOLGT

Beispielhafte Darstellung · KI-generiert

TYP	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
Einfamilienhaus	242 m²	620 m²	6

BEWERTUNGSOBJEKT

Alt-Harlaching · Villenlage

München

Das Objekt, ehrlich aufbereitet.

Sehr geehrte Eigentümer*innen, dieses Musterexposé zeigt an einem fiktiven, aber realistischen Beispiel, wie wir ein freistehendes Münchner Familienhaus für den Verkauf inszenieren: emotional und doch belastbar, mit einer Bildsprache und Aufbereitung, die Premium-Käufer anspricht.

Das Objekt ist ein Haus von 1962 in Alt-Harlaching, 2019 vollständig kernsaniert. Hinter der gewachsenen Lage steckt heutige Technik: Wärmepumpe, Photovoltaik, dreifach verglaste Fenster, neue Bäder. Ein Haus, das man sofort beziehen kann, ohne den Charme der Lage zu verlieren.

Auf den folgenden Seiten finden Sie das Objekt, die Raumaufteilung, Ausstattung und Energie, die Lage rund um Isar und Mengerschwaige sowie eine ehrliche Einordnung des Preises, und den Weg, wie wir gemeinsam zum Verkauf kommen.

Ein Haus verkauft man nicht über
Quadratmeter, sondern über das
Gefühl, anzukommen.

GRUNDSATZ · IMMOBILIEN ROLLER



Damian Roller

Inhaber · dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931

Alt-Harlaching · Villenlage.

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus · freistehend
Baujahr	1962
Sanierung	Kernsanierung 2019
Wohnfläche	242 m²
Grundstück	620 m² · Süd-West
Zimmer	6 + Studio
Bäder	2 + Gäste-WC
Keller	Vollkeller
Stellplätze	Doppelgarage + 2 außen
Energieklasse	B

QUALITÄT & ZUSTAND

Kernsanierung	2019 · Grundriss, Technik, Bäder
Dach & Dämmung	erneuert 2019
Fenster	3-fach verglast (2019)
Heizung	Luft-Wärmepumpe + PV (2019)
Böden	Eiche-Parkett, Naturstein
Bäder	2019, hochwertig

ENERGIE

58 kWh/(m²·a) · Klasse B

Bedarfsausweis · Luft-Wärmepumpe +
Photovoltaik (2019)

Wie das Haus genutzt wird.

ERDGESCHOSS

Wohn-/Essbereich mit offener Küche	72 m ²
Arbeiten / Bibliothek	19 m ²
Diele / Garderobe	14 m ²
Gäste-WC	4 m ²

OBERGESCHOSS

Elternbereich mit Ankleide	30 m ²
Bad en suite	13 m ²
Schlaf-/Kinderzimmer	20 m ²
Schlaf-/Kinderzimmer	17 m ²
Familienbad	11 m ²
Galerie / Flur	6 m ²

DACHGESCHOSS

Studio / Gästezimmer	30 m ²
Abstellraum	6 m ²

UNTERGESCHOSS

Vollkeller: Hauswirtschaft, Technik, Hobby (Nutzfläche)	—
---	---

AUSSEN

Süd-West-Garten, Terrasse, Doppelgarage	—
---	---

WOHNFLÄCHE GESAMT

242 m² · 6 Zimmer



Wohn-/Essbereich · beispielhaft · KI-generiert

Was den Preis trägt.

ANGEBOTSPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
3.200.000 €	13.223 €/m²	620 m²	6

Bei freistehenden Häusern trägt der Grundstückswert den Preis. Der Bodenrichtwert liegt in dieser Harlachinger Wohnlage bei rund 3.400 €/m² (Alt-Harlaching/Menterschwaige: 3.330–4.730 €/m²). Bei 620 m² entspricht das rund 2,1 Mio € Grundwert.

Der übrige Teil entfällt auf die 2019 kernsanierte, energieeffiziente Bausubstanz. Der rechnerische Wohnflächenpreis von rund 13.200 €/m² liegt damit am oberen Rand der Harlachinger Spanne (ca. 8.200–13.600 €/m²) — gerechtfertigt durch Sanierungsstand, Energieklasse B und die freistehende Lage.

Alt-Harlaching, nahe Isar und Menterschwaige.

Alt-Harlaching mit der Menterschwaige ist eine der grünen und ruhigsten Villenlagen Münchens, südlich der Innenstadt direkt an den Isarhängen. Großzügige Grundstücke, alter Baumbestand, breite Anliegerstraßen prägen das Bild.

Die Käuferschicht ist klar: etablierte Familien, Unternehmer, Freiberufler, die Ruhe, Grün und kurze Wege in die Stadt suchen. Schulen, Kindergärten und die Isarauen sind fußläufig, der Tierpark Hellabrunn und das Naherholungsgebiet an der Isar liegen vor der Tür.

Stadtbezirk	18 · Untergiesing-Harlaching
Charakter	Villenkolonie, sehr ruhig
Bodenrichtwert-Lage	3.330–4.730 €/m ²
Käuferschicht	Familien, Unternehmer



Alt-Harlaching · Lage beispielhaft · KI-generiert

ERREICHBARKEIT

Tram/Bus Menterschwaige	350 m
Isarauen / Hänge	500 m
Tierpark Hellabrunn	1,5 km
Innenstadt (Marienplatz)	6 km

Was dieses Objekt ausmacht.

- ✓ Freistehend auf rund 620 m² Süd-West-Grundstück in Harlachinger Villenlage.
- ✓ 2019 kernsaniert: Technik, Bäder, Fenster und Dämmung auf heutigem Standard.
- ✓ Energieeffizient: Luft-Wärmepumpe und Photovoltaik, Energieklasse B.
- ✓ Offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Gartenzugang.
- ✓ Elternbereich mit Ankleide und Bad en suite, zwei weitere Schlafzimmer plus Studio.
- ✓ Doppelgarage, Vollkeller, ruhige Anliegerstraße, Isar und Menterschwaige fußläufig.



Süd-West-Garten · beispielhaft ·
KI-generiert

Vom Termin bis zur Übergabe.

01

Vorbereitung & Unterlagen

Grundbuchauszug, Energieausweis, Wohnflächenberechnung, Baupläne und Nachweise der Sanierung 2019 werden beschafft und geprüft.

02

Inszenierung & Exposé

Homestaging-Beratung, professionelle Architektur- und Drohnenfotografie, Grundrisse und redaktioneller Text in der CI von Immobilien Roller, vorab mit Ihnen abgestimmt.

03

Vermarktung & Reichweite

Stille Vermarktung im Bestandskäufer-Netzwerk, anschließend Aktivierung auf ImmoScout24, eigene Website und Social. Wöchentlicher Statusbericht.

04

Besichtigungen

Ausschließlich qualifizierte Einzeltermine nach Finanzierungs-Vorprüfung. Keine Massenbesichtigungen, Diskretion gewahrt.

05

Bieterverfahren & Verhandlung

Bei hoher Nachfrage strukturiertes, transparentes Bieterverfahren. Sie entscheiden auf Basis von Preis und Sicherheit der Finanzierung.

06

Notar & Übergabe

Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notariat, Begleitung der Beurkundung, Übergabeprotokoll. Der Verkauf endet erst mit dem Schlüssel.

Was Sie erwarten dürfen.

01

Marktorientierung statt Wunschpreis

Eine ehrliche Einordnung, auch wenn sie unbequem ist. Der realistisch angesetzte Preis zieht in der ersten, wertvollsten Phase die zahlungskräftigen Interessenten an.

02

Inszenierung, die Premium-Käufer erreicht

Architekturfotografie, Homestaging, sauber gezeichnete Grundrisse. Ein Haus dieser Klasse verkauft sich über Bilder, die Sehnsucht wecken.

03

Diskretion als Standard

Stille Vermarktung im Käufernetzwerk vor jedem öffentlichen Inserat, auf Wunsch ohne Adresse und Fotos in der breiten Öffentlichkeit.

04

Ein Ansprechpartner, klarer Prozess

Vom Ersttermin bis zur Übergabe betreut Sie eine Person. Wöchentlicher Statusbericht, keine Versprechen, die wir nicht halten.

IHR ANSPRECHPARTNER

Damian Roller

dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931
Streitbergstr. 59 · 81249 München

IR

Musterexposé · alle Angaben, Werte und Abbildungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung. Kein reales Angebot, keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.
Marktbezüge: München/Harlaching 2025/26.