

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Exklusives Neubau-Doppelhaus in klassischer Villenarchitektur in Großhadern direkt am Westpark.**



Objekt-Nr. **OM-313498**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.850.000 €**

Telefon: 0176 60938490

Mobil: 089 95481100

Andreas- Vöst- Str. 15

81377 München

Bayern

Deutschland

Baujahr	2025	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Charme und die idyllische Lage von Großhadern und Westpark sind auf jedem Schritt und Tritt spürbar. Harmonisch in diese beliebte und ruhige Wohngegend eingebunden entsteht hier eine neue Stadtvilla deren klassische Architektur Platz für moderne Wohnräume bietet.

Der Entwurf der Häuser in der Andreas-Vöst- Str 15 folgt einer großbürgerlichen Villentypologie und überführt klassizistische Stilelemente von herausragenden Architekten der Vergangenheit wie Palladio, Schinkel und Persius in die Gegenwart.

Das frei stehende Volumen, die symmetrische und ausgewogene Kubatur sowie traditionelle Elemente der Baukunst – wie Attiken und Gesimse – sind eine stilvolle Hommage an die Architekturgeschichte und erfahren in dem Neubau eine sensible Weiterentwicklung.

Auch dem Grundstück, das augenscheinlicher Teil der großzügigen Grünfläche ist, wird in der Planung eine besondere Rolle

zuteil. Hohe Bäume im Hintergrund rahmen das Gebäude und dessen klassische Gestaltung ein und prägen damit das repräsentative Erscheinungsbild der Villa.

## Ausstattung

Modernes Wohnen in klassischem Ambiente

### DIE HÄUSER

Die Doppelhäuser des Neubauprojekts in München Großhadern zeichnen sich durch eine architektonische Gestaltung aus, die die typische Münchner Villentypologie aufgreift und sie auf zeitgemäße Weise neu interpretiert. Die Häuser werden in massiver, gesunder Ziegelbauweise errichtet, was nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit der Gebäude unterstreicht.

Hochwertigen Ausstattungsmaterialien, werden für den Innenausbau verwendet und können von den Käufern vollständig bemustert und individuell ausgewählt werden. Dies bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohnraum nach persönlichen Vorlieben zu gestalten und eine einzigartige Wohnatmosphäre zu schaffen.

Jedes der Doppelhäuser verfügt über vier Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer, das mit einer integrierten Ankleide und einem luxuriösen Masterbad ausgestattet ist. Die weiteren drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinderzimmer, ein Büro, je nach den Bedürfnissen der Bewohner.

Ein besonderes Highlight ist der separate Gästebereich, der über ein eigenes Badezimmer verfügt und so einen komfortablen Rückzugsort für Besucher bietet.

Darüber hinaus befindet sich im Dachgeschoss ein großer, lichtdurchfluteter Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Fitness- und Sportraum, Homeoffice oder als Spielbereich für die Kinder – dieser Raum passt sich flexibel den individuellen Bedürfnissen der Bewohner an.

Die moderne und energieeffiziente Haustechnik wird durch eine leistungsstarke Wärmepumpe gewährleistet, die für eine effiziente und umweltfreundliche Heizung sorgt. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine praktische Speisekammer, die direkt an die Küche angrenzt und zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Haushaltswaren bietet.

Die großzügigen Terrassen und Gartenfreiflächen sind perfekt ausgerichtet und laden zu entspannten, lauen Sommerabenden im Freien ein. Die Gärten bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ob für einen Spielbereich für Kinder, eine gemütliche Sitzecke oder eine kleine, private Oase der Ruhe.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Fenster und Fassadengestaltung gelegt:

Die Häuser sind mit dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz sorgen. Die Fenster sind mit Sprossen versehen, die den

traditionellen Villencharakter unterstreichen. Zudem wurden die zur Villenarchitektur gehörenden Klapppläden selbstverständlich berücksichtigt, was dem Ensemble eine elegante und zeitlose Anmutung verleiht.

Insgesamt bieten die Doppelhäuser nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort und Flexibilität, sondern verbinden Tradition mit modernen Ansprüchen an Ästhetik und Funktionalität. Hier entsteht ein Zuhause, das klassische Eleganz mit zeitgemäßer Lebensqualität vereint

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés.

Irrtümer und Änderungen

bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. .

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen—und Außengestaltung, Ausstattung und Einrichtungsgegenstände. Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kauf- und Werkvertrag, den Sie mit einem Bauunternehmen schließen.

Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

## Lage

Lage Großhadern, begehrt, ruhig und unmittelbar am malerischen Westpark

Die ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen.

### DIE LAGE

Großhadern ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, die dennoch hervorragend an das Stadtzentrum angebunden ist. Die U-Bahn-Station „Holzapfelkreuth“ der Linie U6 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. In etwa 12 Minuten erreicht man bequem den Marienplatz, das Herz der Stadt, mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und

kulturellen Sehenswürdigkeiten. Zusätzlich zu den U-Bahn-Verbindungen bieten mehrere Buslinien und die neue Trambahn in der Nähe weitere Flexibilität bei der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

In direkter Nachbarschaft zum Neubauprojekt befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern.

Für Familien mit Kindern sind verschiedene Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Großhadern und das Ludwigsgymnasium München in kurzer Zeit erreichbar. Zudem gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen in der Umgebung, die eine optimale Betreuung der Kleinsten sicherstellen.

Auch die Gesundheitsversorgung ist hervorragend. Das renommierte Klinikum Großhadern liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Darüber hinaus gibt es mehrere Apotheken und Arztpraxen in der Umgebung, die rund um die Uhr eine gute Gesundheitsversorgung gewährleisten.

Für den täglichen Einkauf und weitere Besorgungen stehen verschiedene Supermärkte wie REWE, EDEKA und Lidl zur Verfügung, die alle leicht erreichbar sind.

Der nahegelegene Wochenmarkt bietet zudem frische und regionale Produkte und ist ein Highlight für alle, die Wert auf hochwertige Lebensmittel legen.

Der Westpark, der direkt vor der Haustür liegt, ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge, Jogging, Picknicks oder Spielplätze für die Kinder – der weitläufige Park ist der perfekte Ort für eine Auszeit in der Natur. Verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung ermöglichen darüber hinaus eine aktive Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnen Kochen Essen



Luftbild in Richtung Stadtzent

# Exposé - Galerie



Elternbad



Wohnen Kochen Essen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Westseite

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen



# Exposé - Galerie



Wohnen Kochen Essen



Wohnen Kochen Essen