

Exposé

Einfamilienhaus in München

Einfamilienhaus "Zwischen den Schlössern"



Objekt-Nr. **OM-322266**

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.175.000 €**

Ansprechpartner:
Laura Kirsch
Mobil: 0176 21657423

Ziegelhofstraße 3
81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	381,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	249,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Bauvorhaben „Zwischen den Schlössern“, handelt es sich um den Traum eines Einfamilienhauses in München. Das Bauvorhaben liegt im begehrten Münchner Stadtteil Obermenzing, zwischen den idyllischen Naherholungsgebieten „Schloss Blumenburg“ und „Schloss Nymphenburg“.

ERDGESCHOSS: Das Einfamilienhaus wird durch einen Eingangsbereich betreten, welcher Platz für eine Garderobe und eine Sitzbank bietet. Vervollständigt wird dieser Bereich durch ein natürlich belichtetes Gäste-WC. Neben dem Eingangsbereich beheimatet das Erdgeschoss eine großzügige Küche mit Speisekammer, sowie den Ess- und Wohnbereich des Hauses. Diese Räume sind zum privaten Garten hin ausgerichtet, wodurch eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

OBERGEESCHOSS: Das Obergeschoss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung. Neben einem großzügigen Home-Office bietet es Platz für ein gemütliches Gästezimmer und ein geräumiges Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein modernes Duschbad, das die Etage abrundet und für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein alternatives Konzept zeigt das Obergeschoss mit sehr gleichwertigen Räumen und einem Vollbad mit Dusche und Badewanne.

DACHGESCHOSS: Das Dachgeschoss unterteilt sich in drei Sequenzen bestehend aus dem Schlafbereich der Eltern, einer eigenen Ankleide und einem Bad. Der Zugang zum Schlafzimmer erfolgt durch die Ankleide, wodurch ein abgeschirmter und intimer Rückzugsort entsteht. Beim Betreten der Ankleide öffnet sich der Blick durch die Gaube direkt ins Freie, was dem Raum eine besondere Weite verleiht. Das Badezimmer vervollständigt die Nutzung des Dachraums und erstreckt sich über die gesamte Ostseite des Hauses. Das Bad bietet neben dem WC und einer begehbaren Dusche, Platz für einen Doppelwaschtisch.

UNTERGESCHOSS: Im Untergeschoss befindet sich neben einem Abstellraum ein geräumiger Technikraum, der auch ideal als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann. Das Herzstück des Untergeschosses ist der großzügige Hobbyraum. Dank einer optionalen Dusche, eines großen Lichtschachts, einer Fußbodenheizung und eines Holzdielenbodens erhält der Hobbyraum eine hohe Wohnraumqualität und kann vielseitig als Wellnessbereich, Gästezimmer oder auch Au-Pair Bereich genutzt werden.

PLANUNG

: Natürlich können wir bei einer individuellen Planbesprechung über Ihre Bedürfnisse bezüglich des Grundrisses sprechen. Unter Berücksichtigung der Statik und der Technik können Planungsänderungen vorgenommen werden.

Ausstattung

Das Haus besticht durch eine robuste Massivbauweise mit 36, 5 cm starkem Ziegelmauerwerk für die Außenwände und 17, 5 cm und 11, 5 cm Ziegelmauerwerk für die Innenwände. Große, 3-Fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster sorgen für hervorragende Energieeffizienz und lichtdurchflutete Räume. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe im Inneren gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Sonnenschutz, während zeitgemäße Sanitäreinrichtungen im Badezimmer für höchsten Komfort sorgen. Der Bodenbelag besteht aus Landhausdielen und großzügigen Fliesen, ergänzt durch eine Fußbodenheizung. Das Grundstück ist real geteilt und verfügt über eine eigene Flurnummer, inklusive Garage mit Übergröße. Der Bau erfolgt schlüsselfertig zum Festpreis und wird termingerecht vom Generalunternehmer abgeschlossen.

Die Häuser werden über eine Zufahrt im Norden erschlossen. Die rückwärtig gelegenen Gärten bieten einen hohen Grad an Privatsphäre und sind mit den Terrassen nach Süden ausgerichtet. Durch den offenen Grundriss wird somit das Erdgeschoss ausreichend mit natürlichem Licht bespeist. Der Garten des Einfamilienhauses erstreckt sich je nach bevorzugter Himmelsrichtung von Osten über den Süden nach Westen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Die Grundstücke werden real geteilt, wodurch das Haus ein eigenständiges Grundstück mit eigener Flurnummer besitzt. Durch die Realteilung haben die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, Änderungen oder Anpassungen während und auch nach dem Bau vorzunehmen, ohne Absprachen mit den Nachbarn treffen zu müssen. Ihr Grundstück ist eigenständig im Grundbuch eingetragen.

Die Baugenehmigung für das Einfamilienhaus wurde bereits erteilt. Der Baustart ist im Frühjahr 2025, mit einer Fertigstellung und dem Einzug im Sommer 2026.

Lage

Ein besonderes Merkmal des Einfamilienhauses ist die unmittelbare Nähe zum Obermenzinger „Durchblick“, der einst eine Blickachse zwischen Schloss Nymphenburg und Schloss Blutenburg schuf. Das Schloss Blutenburg, umgeben von weiten Wiesen, dem Blutenburger Weiher und der Würm, ist ebenfalls nur wenige Gehminuten von dem Bauvorhaben in der Ziegelhofstraße entfernt und bietet eine idyllische Kulisse in direkter Nachbarschaft. Für kulinarische Genüsse sorgen die Trattoria „Speisemeisterei“ und die „Schlosschänke Blutenburg“, die beide eine hervorragende Küche mit schönem Ausblick bieten.

Eine generationsübergreifende, freundliche Nachbarschaft prägt das Wohnumfeld und trägt zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei. Nur wenige Gehminuten vom Bauvorhaben „Zwischen den Schlössern“ entfernt, liegen die Grund- und Realschule an der Grandlstraße. In der gleichen Straße befindet sich zudem eine Kindertagesstätte, sodass Kinder bequem zu Fuß abgeholt werden können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Südseite Tagansicht



Zufahrt Morgendämmerung



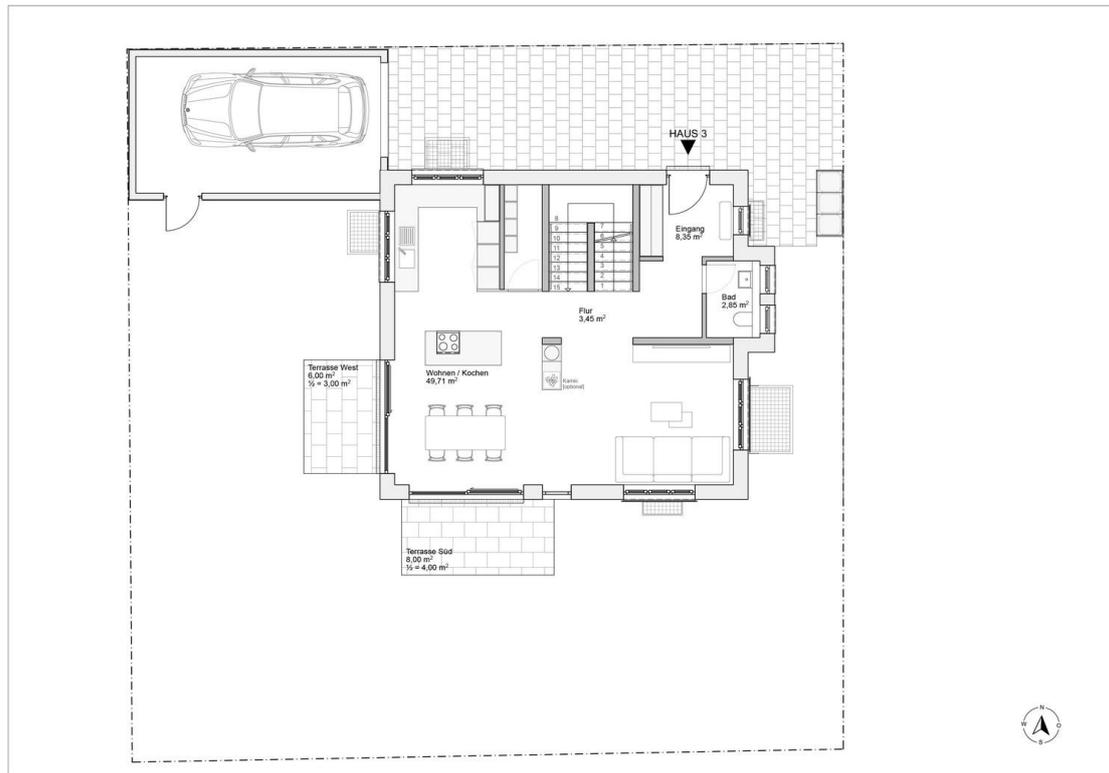
Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Elternschlafbereich DG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

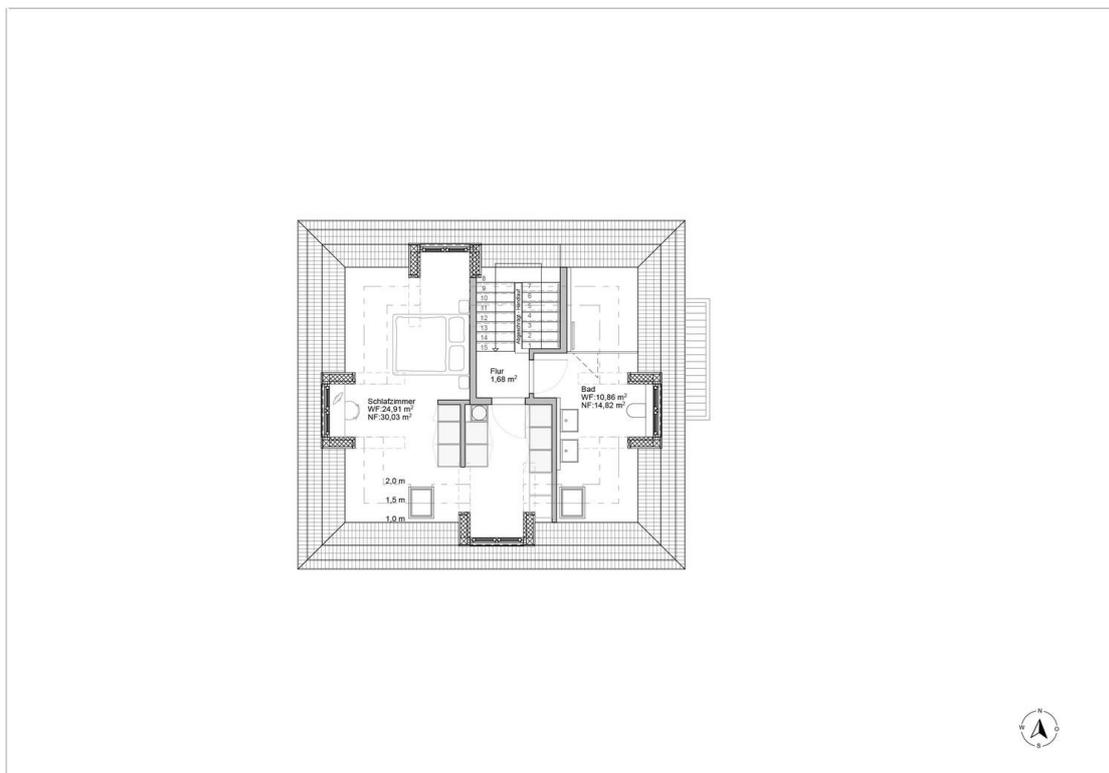


Obergeschoss Variante 1

Exposé - Grundrisse

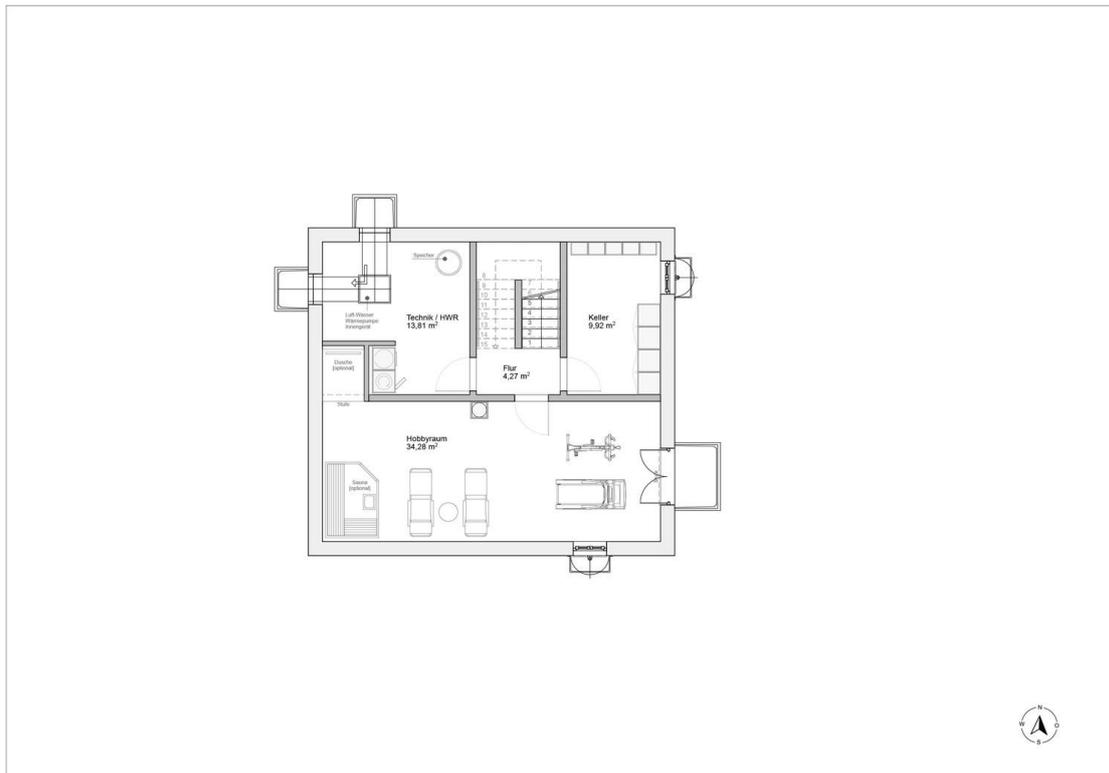


Obergeschoss Variante 2



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

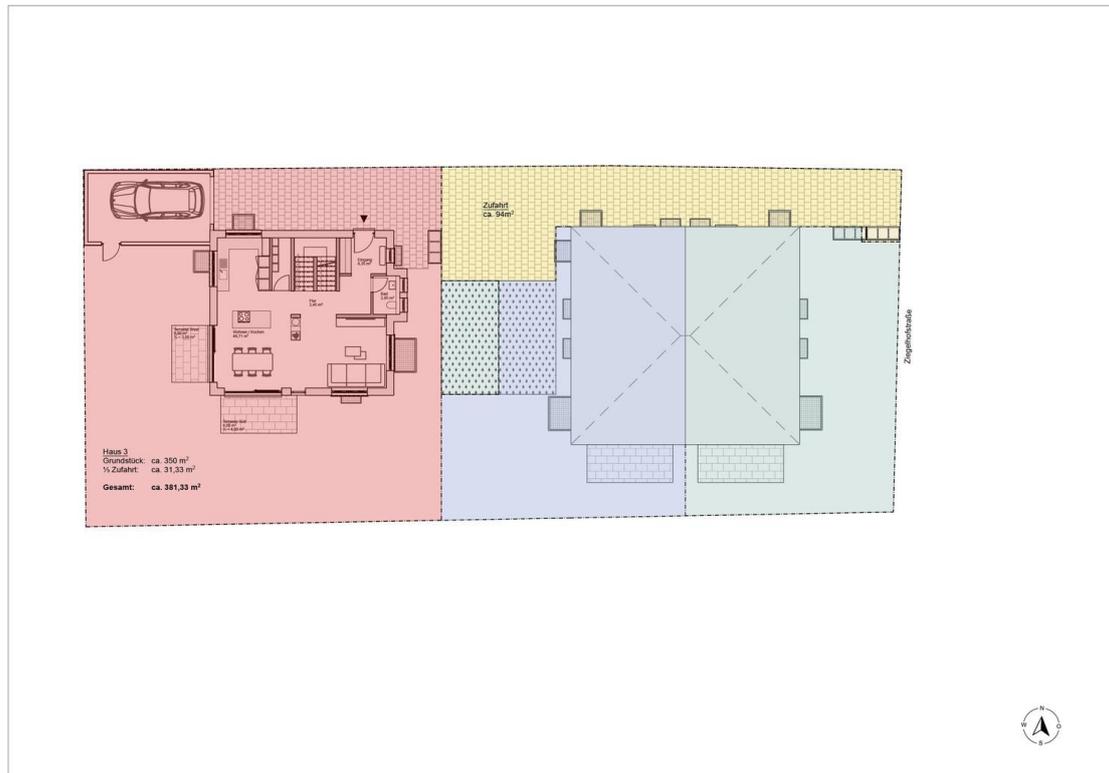


Untergeschoss



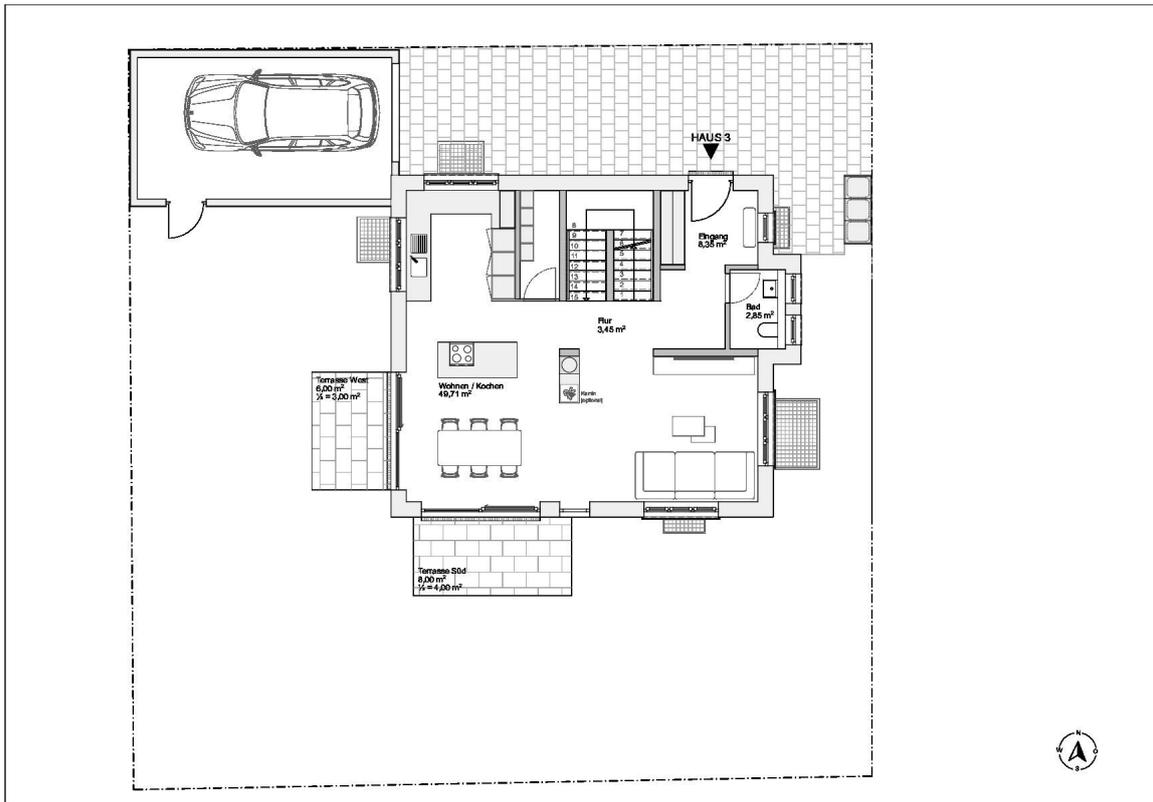
Ansichten

Exposé - Grundrisse

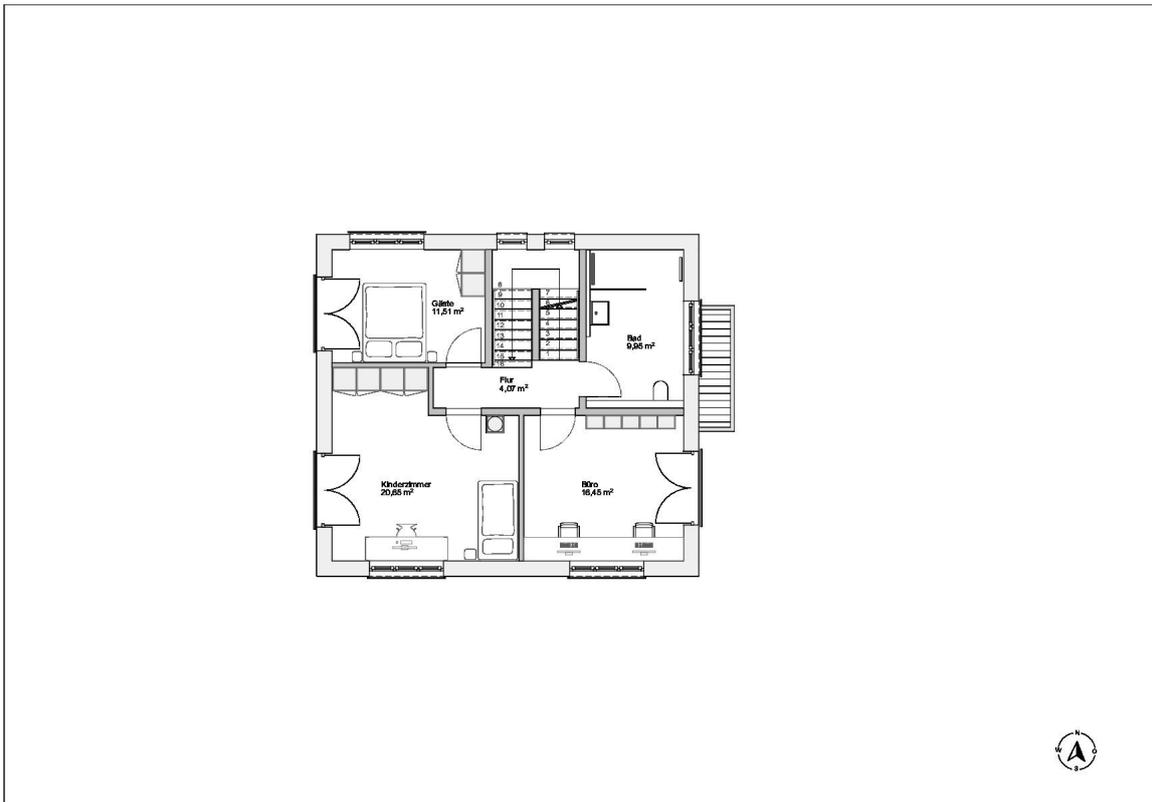


Flächenplan

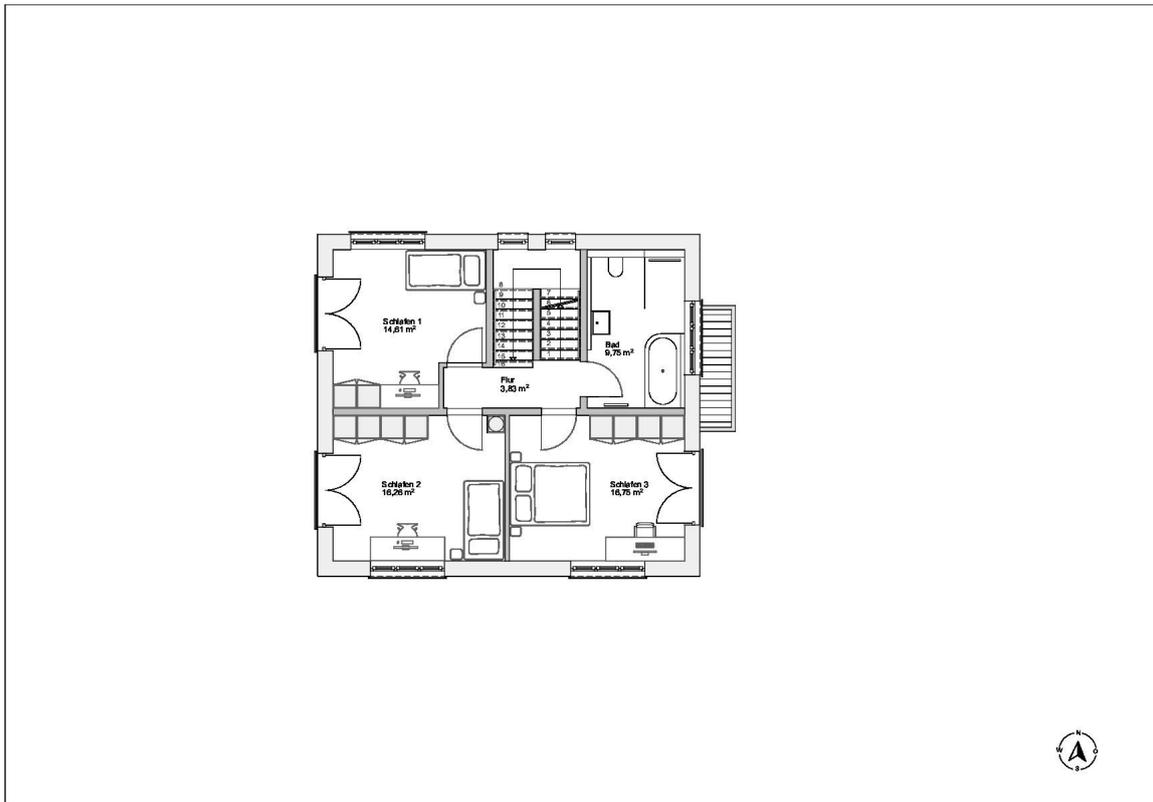
Exposé - Grundrisse



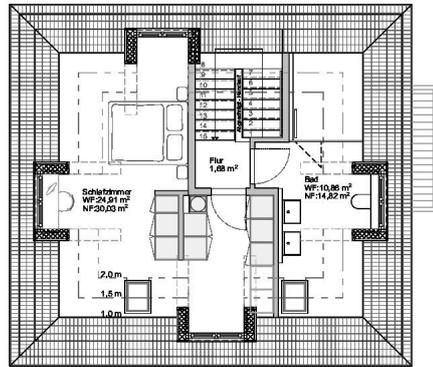
Exposé - Grundrisse



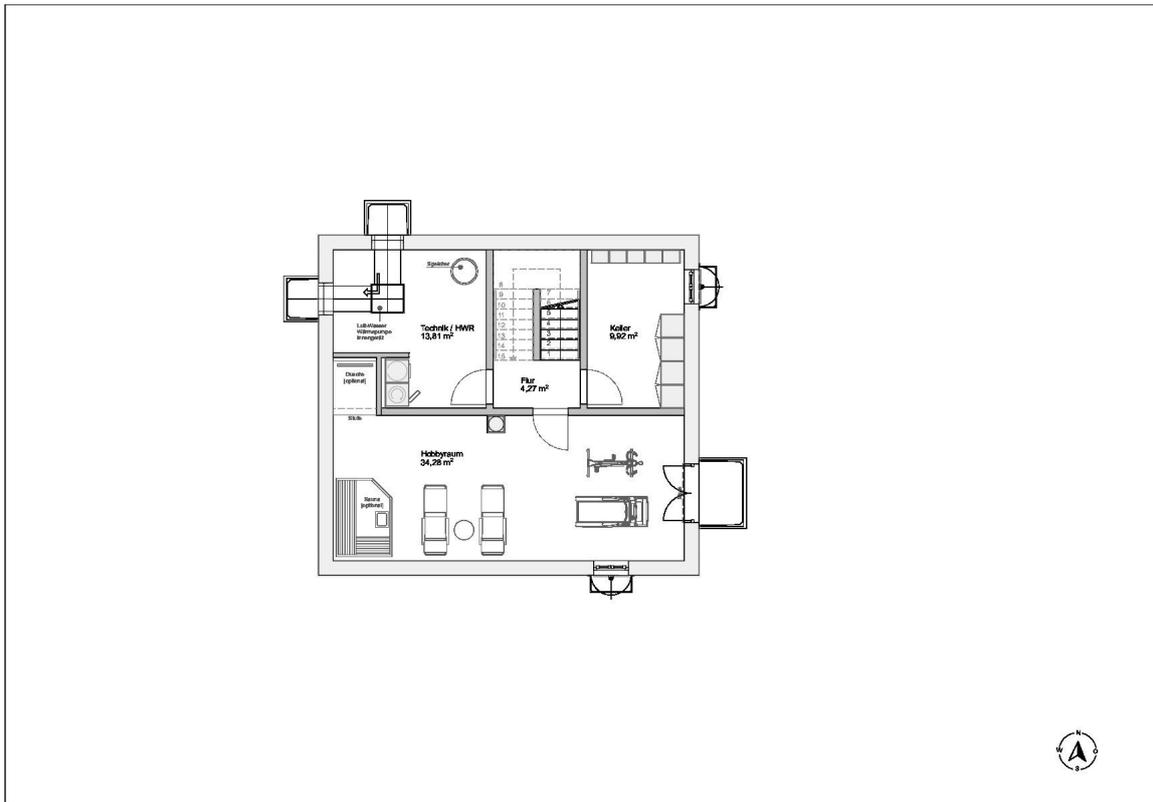
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Ansichten
2. Flächenplan



NORDEN



OSTEN



SÜDEN



WESTEN

