

Exposé

Einfamilienhaus in München

Exklusive, freistehende Stadtvilla in Toplage von Waldperlach - provisionsfrei von privat -



Objekt-Nr. **OM-326986**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.595.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Blanck

Rübezahlstr. 75A
81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	457,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Waldperlachs befindet sich diese exklusive freistehende Stadtvilla. Umgeben vom eigenen, ruhig gelegenen Garten bietet die Immobilie die ideale Kombination aus Komfort, Raum und Privatsphäre für die ganze Familie. Die elegante, zeitlose Bauweise gepaart mit erstklassigen Materialien garantiert Ihnen höchsten Wohnkomfort. Bei der Bauausführung wurde viel Wert auf Energieeinsparung gelegt, sodass ein Endenergieverbrauch von 13,9 kWh/(m²·a) erreicht wurde. Selbst unter den derzeit angebotenen Neubauten findet man nur selten eine so guten Wert.

Grundstück

- 416 m² zzgl. 1/4 Miteigentum an 165 m² Verkehrsfläche
- Total: 457 m²
- real geteilt

Erdgeschoss

- Wohnfläche 89 m²
- offener Koch-, Ess- und Wohnbereich
- Speisekammer
- Gäste-/Arbeitszimmer
- Gästebad
- Wirtschafts-/Technikraum

Obergeschoss

- Wohnfläche 88 m²
- Galerie
- zwei Kinderzimmer
- Kinderbad
- Schlafzimmer mit Ankleide
- separates Elternbad

Dachboden

- ca. 60 m² Stauraum (nicht in die Wohnfläche eingerechnet)

Terrasse

- 36 m² (zu 1/3 in die Wohnfläche eingerechnet)

Einzelgarage mit elektr. Tor

Gartenhaus

Ausstattung

Ausstattung:

- Echtholzparkett und hochwertige Bodenfliesen
- Designertreppe aus Mahagoni

- separates Elternbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Kinderbad mit ebenerdiger Dusche
- Gästebad mit Fenster
- elektrische Raffstores
- hochwertige Küche
- Heimnetzwerk mit LAN-Anschlüssen in jedem Zimmer
- Steckdosen mit erhöhtem Berührungsschutz
- energiesparende LED-Decken-Einbaustrahler in Küche, Flur und Bädern

- flexible Raumaufteilung im Wohnbereich durch in der Wand laufende Schiebetür

Technik:

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Solarthermieanlage mit Warmwasserspeicher
- zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Luftfilter
- Nachtabkühlungsfunktion an heißen Sommertagen

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer Kontaktdaten . Ich melde mich dann bei Ihnen. Der Verkauf erfolgt von Privat, daher fällt keine Vermittlungsprovision an. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Lage

Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Straße im „Märchenviertel“ von Waldperlach. Der Stadtteil liegt im Südosten der Landeshauptstadt und zählt aufgrund seiner exponierten Lage zu den beliebtesten Wohnlagen in München. Die Umgebung zeichnet sich durch verkehrsberuhigte, grün gesäumte Straßen mit Freiraum für Mensch und Natur aus. Schöne Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleine Villen kennzeichnen dieses repräsentative Wohnviertel.

Der Stadtteil bietet Ihnen eine komplette Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Apotheken sind direkt vor Ort. Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind fußläufig zu erreichen. Die Nähe zum Truderinger Wald, vielfältige Freizeitangebote, Restaurants sowie der traditionsreiche Biergarten „Leiberheim“ runden diese hervorragende Lage ab.

In unmittelbarer Nähe sind mehrere Buslinien und mit der nahegelegenen S-Bahnlinie gelangt man schnell in die Innenstadt. Durch die günstige Verkehrsanbindung an den mittleren und äußeren Ring sind das Stadtzentrum, der Flughafen und die beliebten Naherholungsgebiete des Alpenvorlandes mit dem Auto gut und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Arbeiten/Gast



Gästebad

Exposé - Galerie



Galerie



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kinderbad



Kinderbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Elternbad



Dachboden

Exposé - Galerie

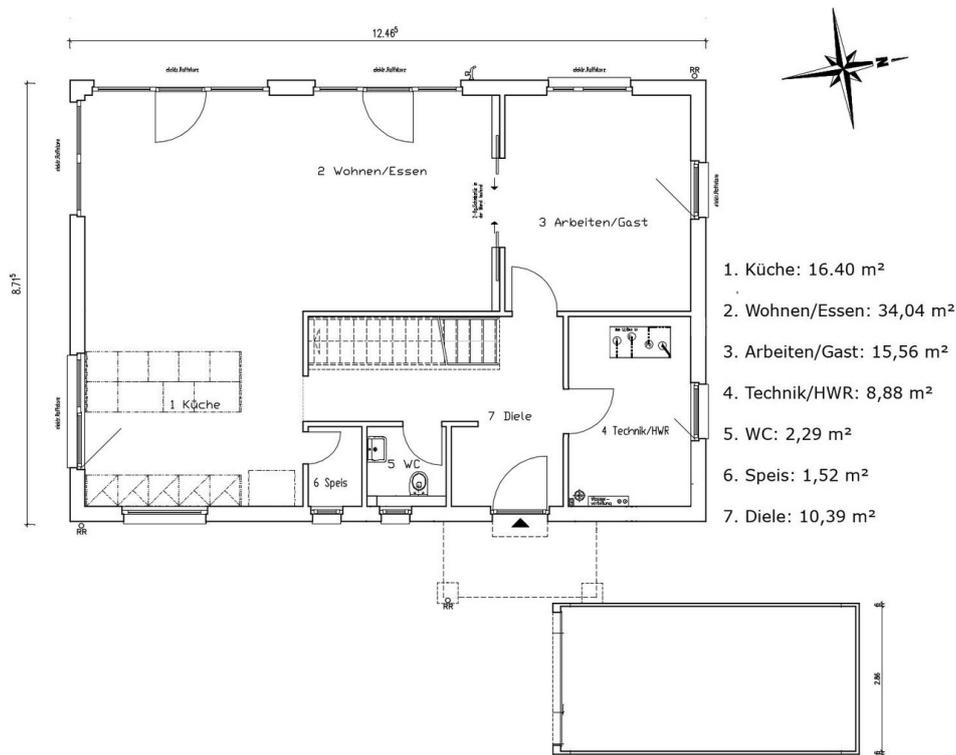


Hauswirtschaftsraum

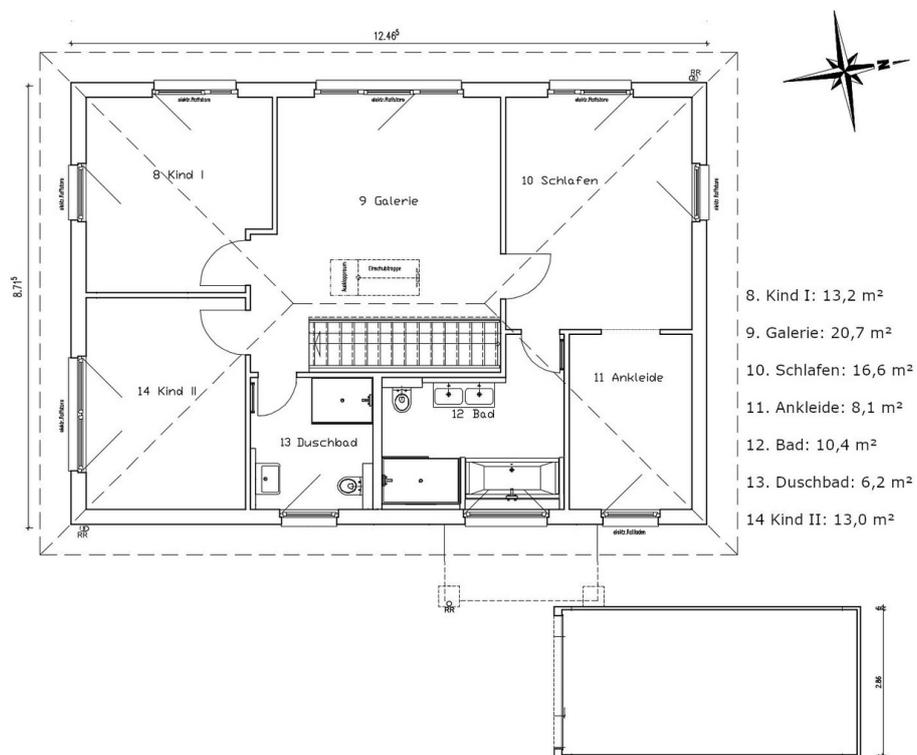


Technik

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG