

ROOMS4-Energie-effiziente Neubauvilla in bevorzugter Wohnlage in der Märchensiedlung Waldperlach

81739 München, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: HS-1439-40-1



Wohnfläche ca.: **183 m²** - Gesamtfläche ca.: **232 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **2.320.000
EUR**



ROOMS4-Energie-effiziente Neubauvilla in bevorzugter Wohnlage in der Märchensiedlung Waldperlach

Objekt ID	HS-1439-40-1
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	81739 München Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	183 m ²
Nutzfläche ca.	49 m ²
Gesamtfläche ca.	232 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	25 m ²
Grundstück ca.	441 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Garage, Massivbauweise, Parkettboden, Walmdach
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer
Kaufpreis	2.320.000 EUR



Objektbeschreibung

Ein insgesamt ca. 1.734,00 m² großes Grundstück wird in vier einzelne zwischen ca. 410,00 - ca. 440,00 m² große Einzelgrundstücke real geteilt. Auf jedem Grundstück kann eine energie-effiziente chice Villa gebaut werden. Die einzelnen Grundstücke werden durch eine gemeinsame Zuwegung erschlossen.

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in uneinsehbarer zweiter Reihe im beliebten Waldperlacher Märchenviertel.

Eine angenehme Nachbarschaft mit vielen gepflegten Häusern macht das Wohnen vor allem für Familien mit Kindern zusätzlich attraktiv.

Das Haus 3 wird auf einem ca. 441,00 m² großen Teilgrundstück gebaut. Die geschmackvolle dreigeschossige Villa mit Keller und Garage hat incl. Erker Außenmaße von 11,00 m x 8,50 m und incl. Terrasse eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 232,00 m².

Sie wird in klassischem Stil mit Zeltdach gebaut wie Sie aus unseren Ansichten und Grundrissen ersehen können. Alternativ können Sie die Villa auch in modernem Stil in Flachdachausführung erstellen.

Wichtig für Sie ist: Die veröffentlichten Grundrisse können nach Ihren Vorstellungen geändert und umgeplant werden. Die Bauzeit beträgt ca. 14 Monate nach Beurkundung.

Ausstattung

Die Villa wird von einem leistungsstarken zuverlässigen Bauunternehmer in qualitativ und handwerklich einwandfreier Massivbauweise schlüsselfertig gebaut.

Der Keller wird aus wasserdichtem Beton inkl. Wärmedämmung und das übrige Gebäude in hochwärmedämmender Ziegelbauweise errichtet.

Dadurch und durch die Ausführung als KfW 55 Effizienzhaus mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung ist gewährleistet, dass die Villa möglichst energie-effizient und umweltschonend beheizt werden kann.

Hochwertige Fliesen- und Parkettböden, Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden, hochwertige Badausstattung mit bodengleichen Duschen, fertige Außenanlagen und eine individuelle Betreuung und Beratung bis zur Übergabe - das sind weitere wichtige Ausstattungs- und Leistungsmerkmale.

Ein großzügiger wahlweise offener Bereich für Wohnen/Essen/Kochen mit Zugang zu einer attraktiven Terrasse und separates WC im EG

Zwei Kinderzimmer, Gästezimmer mit Balkon und Bad im OG und Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad im DG

Schließlich die Möglichkeit, im KG wohngleiche Räume als Wellnessraum, Zimmer für Nanny o.ä. auszubauen - wahrlich ein Raumangebot, das sich sehen lassen kann und das das Wohnen lebenswert macht.



Lage

Urkundlich erwähnt wurde das Gebiet um die Wälder Perlachs als bestes Jagdgebiet des Hofes bereits im 16. Jahrhundert.

Die Ortsbezeichnung Wald-Perlach ist bereits im Jahre 1928 der Gemeinde Perlach zugesprochen worden. Damals siedelten gerade mal 700 Einwohner und ca. 175 Eigentümer rund um das Waldheim.

Heute gehört die Villenkolonie Waldperlach zu den bevorzugten Wohngegenden im Münchner Süd-Osten.

Durch die Eingemeindung nach München sind Straßennamen umbenannt worden und es ist die bekannte Märchensiedlung und die angrenzenden Straßenzüge entstanden.

Die 800 m entfernte S-Bahnstation Neubiberg ist fußläufig leicht erreichbar. Durch das gut ausgebaute Straßennetz erreicht man auch mit dem Auto problemlos die nahe gelegenen Autobahnauffahrten zur A8 oder A 99 und die Münchner City.

Und auch die übrige Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig: Einkaufsmöglichkeiten oder Einkaufszentren wie die Riem-Arcaden oder das Perlacher PEP sind gut zu erreichen.

Gastronomie aller Art, Banken, Ärzte und Apotheken sowie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe oder sind gut angebunden.

Und auch Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie der Truderinger Forst, der Ostpark oder das Michaelibad sowie Berge und Seen im südlichen Umland sorgen für Entspannung und Erholung.





Ansicht Gartenseite



bei Nacht

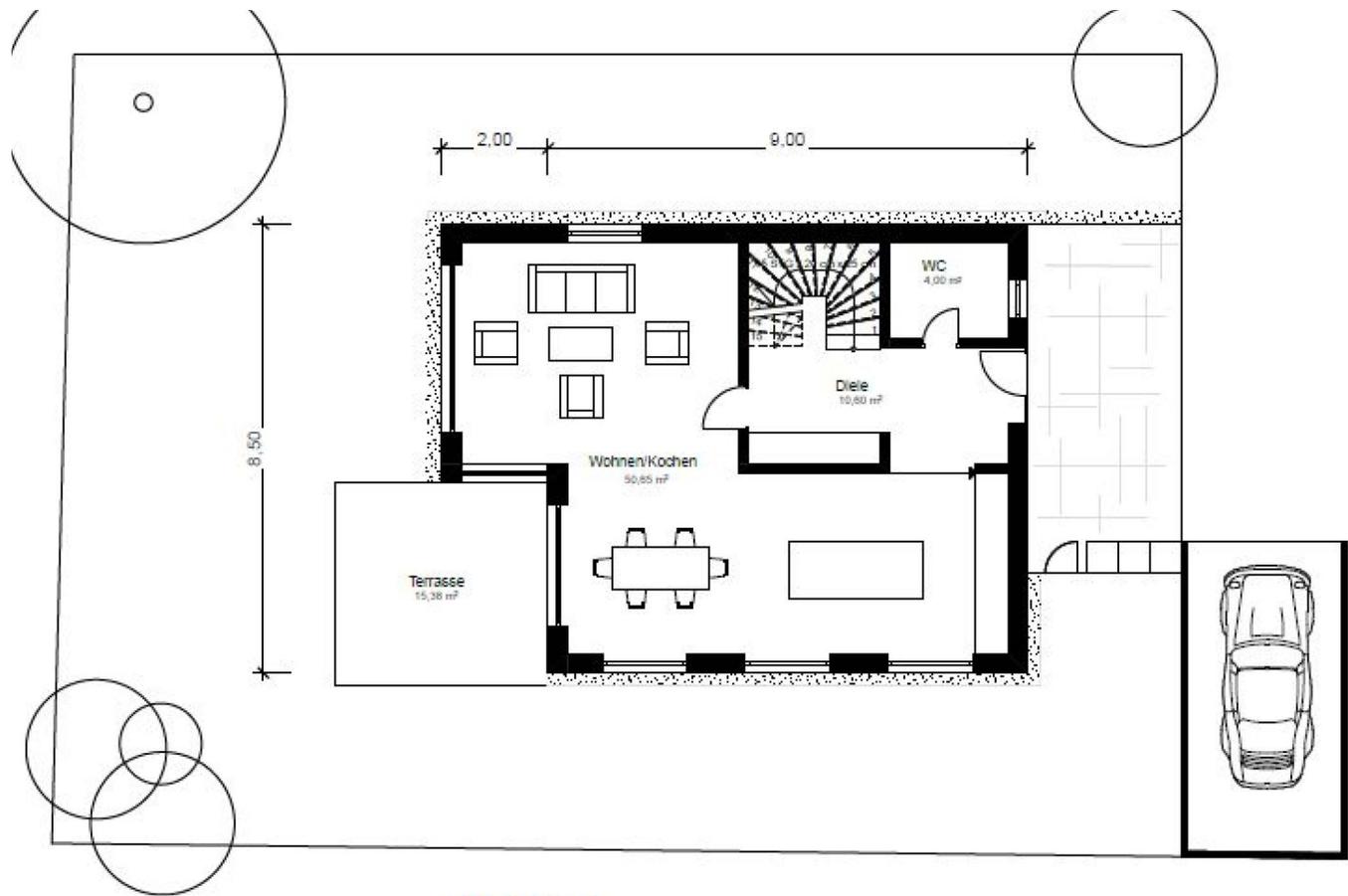


Ansicht Eingang



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



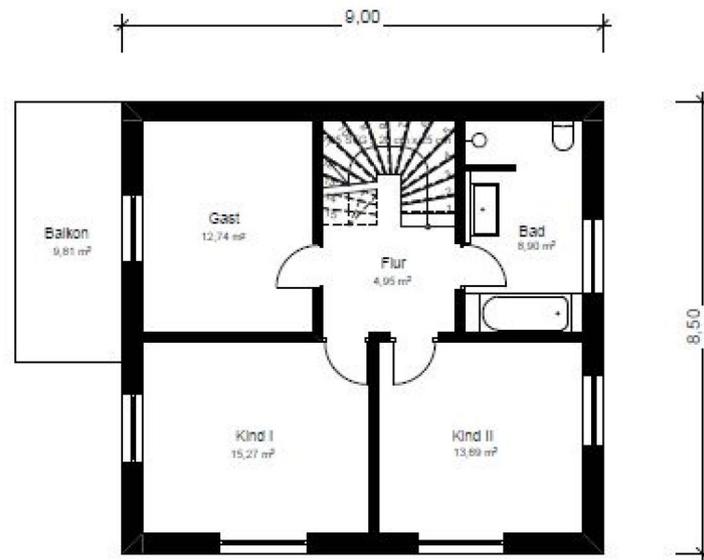
ERDGESCHOSS

ROOMS4 - Immobilien



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



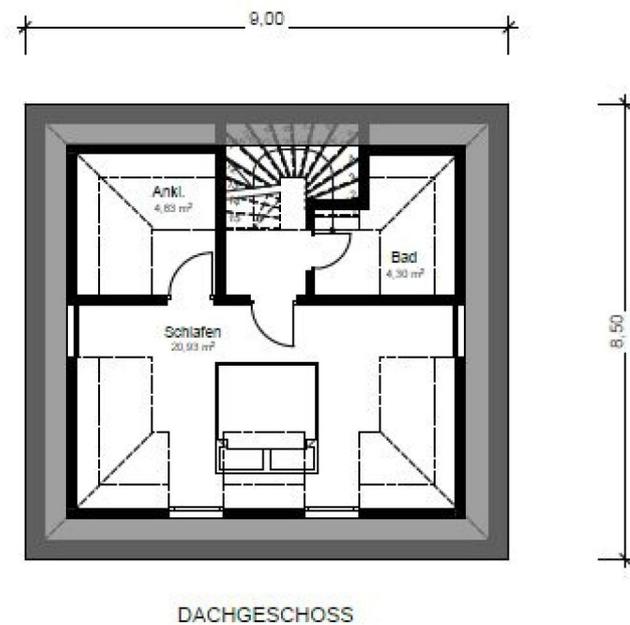
OBERGESCHOSS

ROOMS4 - Immobilien



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

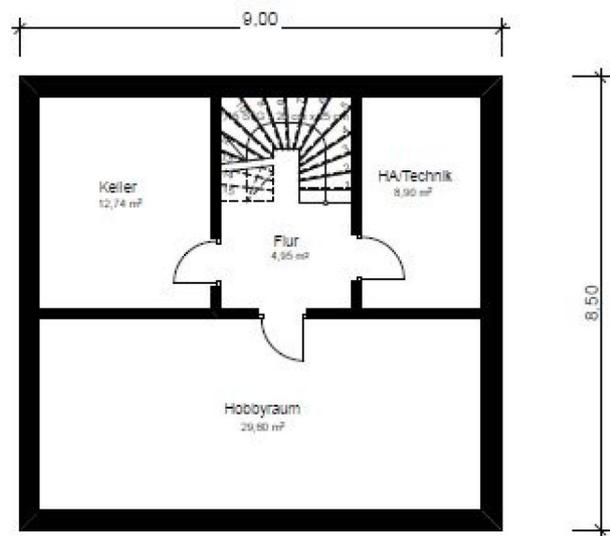


ROOMS4 - Immobilien



Grundriss

Grundriss Keller



KELLER

ROOMS4 - Immobilien



Grundriss

Lageplan Häuser und Grundstücksgrößen

