

CHARMANT – GERÄUMIG – DURCHDACHT HIER ENTSTEHEN 2 EINFAMILIENHÄUSER IM MODERNEN BAUHAUSSTIL!

81247 München / Obermenzing, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MO1956



Wohnfläche: **ab 233 m² bis 239 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **ab 2.245.000 € bis 2.285.000 €**



CHARMANT – GERÄUMIG – DURCHDACHT HIER ENTSTEHEN 2 EINFAMILIENHÄUSER IM MODERNEN BAUHAUSSTIL!

Objekt ID	MO1956
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Pasing-Obermenzing) 81247 München / Obermenzing Bayern
Etagen im Haus	3
Einheiten gesamt	2
Wohnfläche	ab 233 m ² bis 239 m ²
Grundstücksfläche	ab 424 m ² bis 424 m ²
Zimmer	7
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	Februar 2025
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. auf den Grundstückanteil
Kaufpreis	ab 2.245.000 € bis 2.285.000 €



Objektbeschreibung

Hier im begehrten Stadtteil Obermenzing entstehen zwei exklusive Einfamilienhäuser, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Die Immobilien erstrecken sich über großzügige ca. 233 m² und ca. 239 m² Wohnfläche. Die Häuser werden jeweils auf einem real geteilten Grundstück von ca. 424 m² errichtet.

Eine gehobene Ausstattungsqualität lässt keine Wünsche offen.
Das bedeutet für Sie:

- > Hervorragendes Raum- und Wohnklima
- > Nachhaltig- und Wertbeständigkeit
- > Architektonisch zeitgemäß
- > Durchdachte Raum- und Grundrissgestaltung
- > Baubeginn voraussichtlich Mitte 2024

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen.

Zeitlose Eleganz verspricht nicht nur ein perfektes Wohngefühl und eine durchdachte Raumaufteilung, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft gedacht. Eine energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine energiesparende Umwälzpumpe unterstützen dieses Vorhaben.

Im Vordergrund bei diesem Neubauprojekt, steht eine nachhaltige Bauweise im Bauhausstil mit großzügigem Grundriss und hochwertigen Materialien, die Ihrem Zuhause ein gemütliches und luxuriöses Ambiente verleihen. Große Fensterelemente und Freiflächen integrieren die Natur in den Wohnraum und schaffen entspannende Ausblicke ins Grüne.

Ausstattung

- Videosprechanlage
- Innenräume in Kalk-Gips-Putz Qualitätsstufe Q3 (oder auf Wunsch Q2 mit Malerflies)
- Nachhaltige Luft-Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
- Elektrische Rollläden
- Kunststoff-Fenster und Fenstertüren eines Markenherstellers mit Dreifachverglasung
- Hobbyraum in Wohnqualität
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und Steckdose für zzgl. 35.000 €
- Feinsteinfliesen (40x40 cm) in Hobbyraum, Fitnessraum und Technikraum
- Dielenbereich, WC, Bäder und Garderobe passende Keramikböden
- Sanitärausstattung bekannter Markenhersteller
- Echtholz-Eichenparkett, unterschiedliche Oberflächen stehen zur Verfügung
- Innentüren mit Sonderhöhe von 2.10 m
- Treppe in Stahl- / Holzkonstruktionsausführung mit Stufen in geölter Eiche
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität

Sonstiges



SIEMAX

IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner ist Herr Maximilian Ott, mobil erreichbar unter 0175 2034058.

Eine ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass es sich nicht um ein Bauträgerobjekt handelt. Der Grundstückskauf erfolgt direkt vom Grundstücksverkäufer und mit dem Generalunternehmer wird der Werkvertrag für das schlüsselfertige Haus geschlossen.

Wünsche für die Ausstattung sowie individuelle Vorstellungen für die Gestaltung der Grundrisse können berücksichtigt werden. Die Bauherren können Eigenleistungen erbringen.

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten wie z.B. Vermessung/Realteilung, Bauherrenhaftpflicht (ca. 5.000 EUR in Summe) sind nicht im Festpreis enthalten.

Der Grundstücksanteil beträgt 1.160.000 EUR daraus berechnet sich eine Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. Die Maklergebühr wird nach notarieller Verbriefung fällig.

HINWEIS:

Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung.

Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Darstellungen der Perspektiven, Fassaden und Fußbodenverlegung sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gegebenenfalls nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küche), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und begründen keinen Anspruch auf Herstellung/Lieferung. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Bitte beachten Sie, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs des Objektes alleine die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich sind. Erst aus diesen können Sie die verbindlichen Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Lage

Das angebotene Neubauprojekt befindet sich unweit der Münchner Innenstadt, in Bestlage des beliebten Stadtteils Obermenzing.

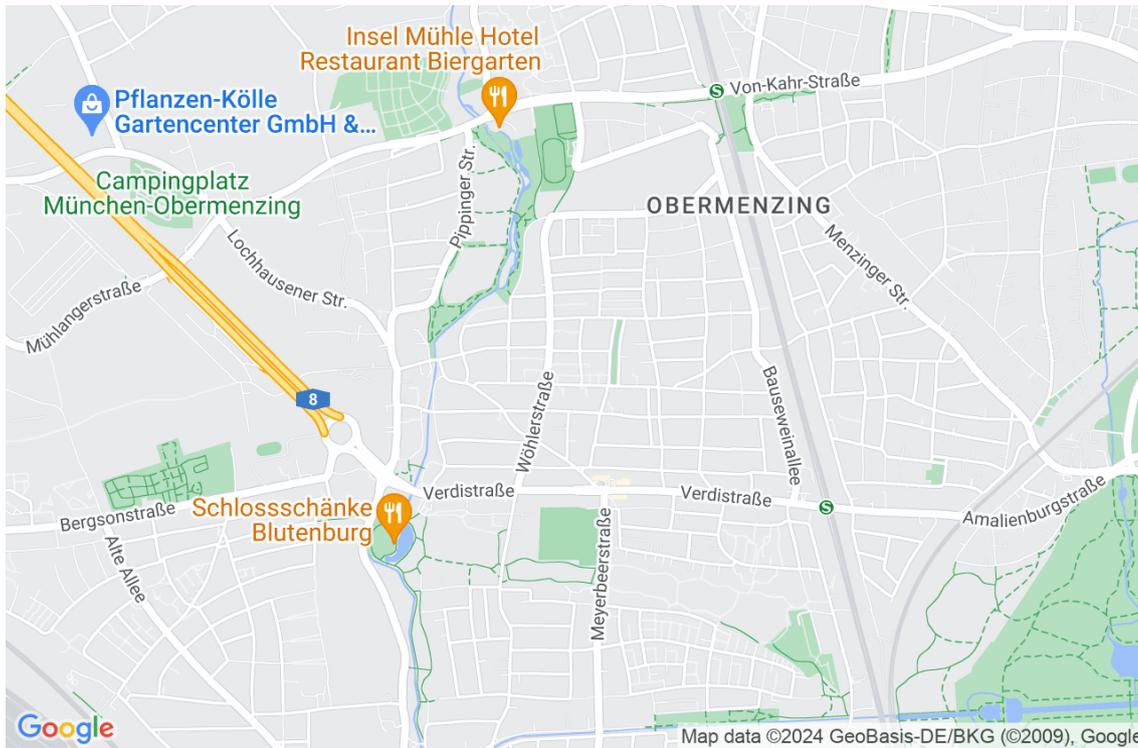
Obermenzing erstreckt sich im Münchner Nordwesten, entlang der idyllischen Würm, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie kleinen Wohnanlagen, gehört der Stadtteil zu einer der attraktivsten und begehrtesten Wohngegenden Münchens.

Als Familie finden Sie die besten Bedingungen vor – Kinderkrippen und -Gärten, diverse Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowohl in Obermenzing als auch im angrenzenden Nachbarort Pasing, mit seinen Pasing Arcaden, eignen sich perfekt zum Shoppen oder Flanieren. Aufgrund seiner ansprechenden Umgebung, der guten Anbindung und Erreichbarkeit, sowie des attraktiven Freizeitangebots in nächster Nähe, ist Obermenzing besonders beliebt bei Jung und Alt.

Für Ihre freien Abende lohnt sich ein kurzer 10-minütiger Fahrradausflug zu den Grün- und Parkanlagen des Schlosses Blütenburg, welche zum Verweilen einladen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Schlosspark Nymphenburg, dieser lädt ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein und ist ebenfalls nur 17 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, da Sie sich innerhalb von 5 Gehminuten bei der S-Bahn Haltestelle "Untermenzing" befinden. Zudem haben Sie die Möglichkeit, mehrere Buslinien zu nutzen, welche in unmittelbarer Nähe verkehren. Die gute Infrastruktur ermöglicht einen schnellen Transfer zur Autobahn A8 und zur A99, mit der Sie den Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichen.





SIEMAX

IMMOBILIEN



Gartenansicht



Einfahrt



Vogelperspektive Straßenansicht



Beispiel Wohnzimmer



Grundriss

36604_607804_1666420_MO1956_Abstandsfla_chenplan_0_jpg_Draufsicht_Lageplan_1900_2300_jpg.jpg

