



81377 München

Moderne Stadtvilla von 2017 mit 5 exklusiven Wohnungen und Tiefgarage



4.500.000 €

Kaufpreis

568 m²

Wohnfläche

679 m²

Grundstücksfläche


RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Axel Weber
Tel.: +49 89 15 94 55-74
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	568 m ²
Nutzfläche	849 m ²
Grundstücksfläche	679 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	5
vermietbare Fläche	675
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.500.000 €
Kaufpreis / qm	6.666,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.11.2026
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	54
Primär-Energieträger	Holzpellets

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	✓
Gartennutzung		✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Massives Eichen-Stabparkett, geölt, in den Wohn- und Schlafräumen; Feinsteinfliesen in den Eingangsbereichen; massives Stäbchenparkett in den Hobbyräumen
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküchen in allen Einheiten, mit matt lichtgrauen Fronten und Arbeitsflächen in Stein-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Flachschirm-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch); je nach Grundriss besitzen die Küchen eine Kochtheke
- Badgestaltung mit dunklen Fliesen in edler Schiefer-Optik, je nach Grundriss ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschbecken bzw. Doppelwaschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel bzw. beleuchtetem Spiegel, WC, teils elektrischen Handtuchwärmern und Deckenspots
- Teils Deckenspots
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Designbeschlägen; Badtüren teils aus satiniertem Glas
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast, fast durchweg bodentief mit transparenten Glasbrüstungen
- Elektrische Rollläden in allen Räumen, ausgenommen Bäder/WCs
- Video-Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im privaten Hauswirtschaftsraum
- Vollholz-Wohnungstüren mit 3-fach-Verriegelung und Sicherheitsbeschlägen
- Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit abschließbarem Stromanschluss pro Einheit; funkgesteuertes Tor
- Zentrale Holzpellet-Heizung



Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein 2017 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in anspruchsvoller moderner Architektur, das durch die hohe Bauqualität sowie die gesuchte, ideal an den ÖPNV angebundene Lage im beliebten Haderner Blumenviertel überzeugt. Die moderne Fassade setzt auf klassische Hell-Dunkel-Kontraste; die geradlinige Gebäudestruktur unterstreicht die Wertigkeit dieses Objekts.

Das Anwesen ist bereits nach WEG aufgeteilt und umfasst fünf bildschöne Wohneinheiten zwischen ca. 91 und 137 m². Die vermietbare Fläche beträgt ca. 675 m². Besonders hervorzuheben ist, dass alle fünf Einheiten einen eigenen Außenzugang besitzen und somit einen privaten, sehr angenehmen Haus-im-Haus-Charakter vermitteln. Die Einheiten zeichnen sich durch ebenso intelligente wie flächeneffiziente Grundrisse aus. Bodentiefe Fenster mit Glasbrüstungen sorgen für außergewöhnliche Lichtfülle und bieten Aussicht in das wunderbar grüne, gepflegte Blumenviertel.

Alle Einheiten besitzen einen Privatgarten bzw. eine Dachterrasse. Die hochwertige Ausstattung umfasst massives, geölt Eichenparkett, Fußbodenheizung, weiße Einbauküchen mit Markengeräten sowie geschmackvoll gestaltete Bäder. Es existiert eine Tiefgarage mit fünf Einzel-Stellplätzen, die durchweg mit abschließbaren Stromanschlüssen ausgestattet sind. Zwei der fünf Einheiten wurden bei kürzlichen Mieterauszügen nicht nachbesetzt und stehen leer.

Lage

Hadern zählt zu den begehrten, gewachsenen Wohnvierteln im Münchener Südwesten. Insbesondere das Blumenviertel nahe dem Waldfriedhof bietet ein ausgesprochen gepflegtes, grünes und intaktes Wohnumfeld, das vorwiegend von schmucken Einfamilienhäusern, teils mit Villen-Charakter, und prachtvoll eingewachsenen Gärten geprägt wird.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lassen sich zu Fuß oder per Rad bequem erreichen, ebenso Lokale und Biergärten. Im Viertel steht eine Auswahl an Kindergärten und Schulen zur Verfügung, darunter Waldorf- und Montessori-Angebote, eine Grundschule mit Mittagsbetreuung/Hort und das renommierte Privat-Gymnasium Derksen. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Hadern ein Schulbus. Ganz in der Nähe lockt der idyllische Forstenrieder Park zum Spazierengehen, Joggen und Radeln. Wer am Wochenende Freizeitaktivitäten im Münchener Umland, an den Seen oder in den Bergen unternehmen möchte, erreicht in wenigen Minuten die Autobahnen. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A 95, A 96) führen direkt zum Starnberger See und in die Alpen.

Die fußläufig entfernte U-Bahnhaltestelle „Großhadern“ (U6) sorgt für eine ideale Anbindung an die Münchener City (ohne Umsteigen zum Marienplatz). Den Münchener Flughafen erreicht man mit dem Pkw in ca. 35 Minuten.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





