



**80935 München**

Seltene Chance: KfW-40 Neubau-DHH nahe Lerchenauer See. Provisionsfrei für Käufer. Exposé für DHH 2.



**1.250.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**225 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**c/o REMAX Prime**

Florens Smend

Tel.: 0049899042046950

fs@remax-prime.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	225 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.250.000 €
-----------	-------------

**Energieausweis**

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

**Zustand**

Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Fußbodenheizung



### Beschreibung zur Ausstattung

---

Ausstattung mit Anspruch – durchdacht, hochwertig und zukunftsorientiert

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitloses Design gelegt. Zum Einsatz kommen ausschließlich Produkte namhafter Markenhersteller, die modernen Wohnkomfort mit hoher Wertbeständigkeit verbinden.

#### Stilvolle Bäder

Großzügige, bodengleiche Duschen sowie hochwertige Sanitäröbekte renommierter Hersteller schaffen eine moderne Wohlfühlatmosfera und machen das Badezimmer zu einem Ort der Entspannung.

#### Hochwertige Materialien

Großformatige Designerfliesen bis 60 x 60 cm sowie sorgfältig ausgewählte Bodenbeläge verleihen den Wohnräumen eine elegante und zeitlose Ausstrahlung.

#### Bereit für die Zukunft

Eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Darüber hinaus sind Vorrüstungen für eine Wallbox sowie eine Photovoltaikanlage bereits vorgesehen.

#### Komfortables Parken

Ein Carport ist bereits im Kaufpreis enthalten. Optional kann zusätzlich eine harmonisch in das Gesamtbild integrierte Einzelgarage erworben werden.

#### Wohnen mit Freiraum – großzügig, flexibel und individuell

Auf einem real geteilten Grundstück mit ca. 225 m<sup>2</sup> entsteht ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumplanung verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Die intelligente Grundrissgestaltung schafft Raum für das Familienleben, persönliche Rückzugsorte und individuelle Wohnideen. Ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder zusätzliche Kinderzimmer – dieses Haus passt sich Ihren Bedürfnissen an und bietet genügend Freiraum für unterschiedliche Lebensphasen.

Die dargestellten Grundrisse verstehen sich als Planungsbeispiel. Da sich das Haus aktuell in der Projektierungsphase befindet, können individuelle Anpassungen und persönliche Gestaltungswünsche nach Möglichkeit noch berücksichtigt werden. Unser Team begleitet Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem ganz persönlichen Zuhause.

Energieausweis: Liegt zur Besichtigung vor.



## Beschreibung

Wo München entspannter wird – Exklusive Neubau-Doppelhaushälften nahe dem Lerchenauer See. Mit diesem Exposé erhalten Sie Informationen zur Doppelhaushälfte Nummer 2.

Manche Wohnlagen schaffen etwas, das selten geworden ist: Sie verbinden die Vorzüge der Großstadt mit Ruhe, Freiraum und echter Lebensqualität. Genau hier, in der Aronstabstraße im Münchner Norden, entstehen vier exklusive Doppelhaushälften für Menschen, die modernes Wohnen, kurze Wege und ein naturnahes Umfeld gleichermaßen schätzen.

Bereits die Lage macht dieses Neubauprojekt besonders. Während die Münchner Innenstadt, zahlreiche Arbeitgeber, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar sind, sorgen die umliegenden Grünflächen und die Nähe zum Lerchenauer See für einen Freizeitwert, den man jeden Tag genießen kann. Ob Spaziergänge am Wasser, eine Joggingrunde nach Feierabend oder entspannte Stunden mit der Familie – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustür.

Die vier modernen Doppelhaushälften verbinden zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise und bieten Raum für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Schon beim Betreten fällt die durchdachte Planung ins Auge. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Die großzügigen Grundrisse bieten ausreichend Platz für das Familienleben und die kleinen und großen Wünsche des Alltags.

Mit sechs Zimmern sowie einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – vom Homeoffice über ein Gästezimmer bis hin zum Fitness- oder Hobbybereich. Hier passt sich das Zuhause Ihren Bedürfnissen an und nicht umgekehrt.

Die Highlights Ihres neuen Zuhauses

Lichtdurchflutetes Wohnen  
Großzügige, dreifach verglaste Energiesparfenster und elektrische Rollläden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und hohen Komfort.  
Wohlfühlatmosphäre inklusive

Edles Eichenparkett und eine moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung schaffen behagliche Wärme und ein hochwertiges Wohnambiente.  
Nachhaltig in die Zukunft

Dank moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe und energieeffizientem KfW-40+-Standard wohnen Sie zukunftsorientiert, komfortabel und wirtschaftlich.  
Echtes Eigentum

Jede Doppelhaushälfte steht auf einem real geteilten Grundstück und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Unabhängigkeit.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten rund um den Lerchenauer See macht die Aronstabstraße zu einer Lage, die Familien und anspruchsvolle Eigennutzer gleichermaßen begeistert.

Hier entsteht nicht einfach nur ein neues Haus. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und dabei Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Lebensfreude legen.



## Lage

München vor der Tür, Erholung gleich um die Ecke – Eine Lage, die Lebensqualität neu definiert

Hier wohnen Sie in einer angenehm ruhigen Wohngegend im Münchner Norden – mit allem, was das tägliche Leben bequem macht, und gleichzeitig mit überraschend viel Grün direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung. Kurze Wege gehören hier zum Alltag – und lange Einkaufslisten verlieren dadurch ihren Schrecken.

Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie bequem in die Münchner Innenstadt, während Autofahrer von der guten Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen profitieren. So bleibt mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens und weniger für die Parkplatzsuche.

Ein echtes Highlight ist die Nähe zum Lerchenauer See. Während andere erst das Auto beladen müssen, um einen entspannten Nachmittag am Wasser zu verbringen, können Sie sich spontan entscheiden: Spaziergang, Joggingrunde, Sonnenbad oder einfach die Seele baumeln lassen. Der Lerchenauer See und die umliegenden Grünflächen sorgen für einen Freizeitwert, der im Alltag schnell unbezahlbar wird.

Die Lage vereint damit das Beste aus zwei Welten: die Vorzüge einer hervorragend angebundenen Großstadt und die entspannte Atmosphäre eines Wohnumfelds, in dem man nach Hause kommt und erst einmal durchatmet. Eine Wohnlage für alle, die München lieben – aber nicht auf Lebensqualität verzichten möchten.

## Sonstige Angaben

Die dargestellten Grundrisse dienen ausschließlich als unverbindliche Planungsbeispiele und sollen einen möglichen Ausbau sowie die Raumaufteilung des Hauses veranschaulichen. Da es sich um einen Neubau handelt, besteht derzeit noch die attraktive Möglichkeit, individuelle Anpassungen vorzunehmen und die Raumgestaltung nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen mitzugestalten. Änderungen der Grundrisse, Raumgrößen sowie einzelner Ausstattungsdetails bleiben vorbehalten.

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf den uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Obwohl wir diese mit größter Sorgfalt prüfen, erfolgt die Weitergabe ohne Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität; alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine Zwischenvermittlung behalten wir uns ausdrücklich vor.

Wir weisen darauf hin, dass dieses Exposé ausschließlich für Sie persönlich bestimmt ist. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet und kann im Falle einer Zuwiderhandlung Schadensersatzansprüche begründen. Sollte Ihnen das beschriebene Objekt bereits aus anderer Quelle bekannt sein, bitten wir Sie um eine zeitnahe Mitteilung unter Angabe des Ursprungs.

Der Erwerb dieser Liegenschaft erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Die in den Grundrissen und Darstellungen abgebildeten Einrichtungsgegenstände sowie Möblierungsvorschläge dienen der räumlichen Orientierung sowie der Veranschaulichung des Wohnkonzepts. Sie sind nicht Bestandteil des vertraglichen Leistungsumfangs.



Bei den gezeigten Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Interpretationen aus Sicht des Illustrators, die einen Eindruck der künftigen Architektur vermitteln sollen. Änderungen in der Ausführung bleiben im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben und der technischen Optimierung vorbehalten.

Gerne stehen wir Ihnen für eine detaillierte Erörterung der Planungsunterlagen sowie für eine persönliche Besichtigung des Grundstücks zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums in der Lerchenau zu unterstützen.



**HAUS 2**

FLORENS SMEND

**REMAX** Prime Immobilien

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

REMAX Prime  
www.remax-prime.de





WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)