81735 München

Ankommen statt Sanieren | Hochwertiges Familienhaus am Feldrand in München-Ramersdorf



Kaufpreis
1.697.000 €

Wohnfläche
186 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	53 m²
Wohnfläche	186 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	313 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.697.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.12.2033
Endenergiebedarf	21.90

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Ankommen statt Sanieren | Hochwertiges Familienhaus am Feldrand in München-Ramersdorf

Lage-Beschreibung

Wohnen in München – mit der Natur direkt vor der Gartengrenze

Die Adam-Berg-Straße in München-Ramersdorf-Perlach bietet eine Wohnqualität, die gerade für Familien mit hohen Ansprüchen an ihr Zuhause besonders attraktiv ist: ein gewachsenes Wohnumfeld, eine gut ausgebaute städtische Infrastruktur und zugleich die unmittelbare Nähe zur Natur.

Online-ID:
SMTLSSBG

Objekt-Nr.:
1000-334

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der besondere Lagevorteil ist die aktuell unverbaute Feldrandlage. Das Grundstück grenzt in südwestlicher Richtung direkt an weitläufige Wiesen und Freiflächen. Der freie Blick ins Grüne vermittelt ein Gefühl von Weite und schafft einen reizvollen Kontrast zum städtischen Alltag. Während viele Häuser im Münchner Stadtgebiet von dichter Nachbarbebauung geprägt sind, eröffnet sich hier ein unmittelbarer Bezug zur Natur.

Für Familien bedeutet das vor allem eines: mehr Lebensqualität im Alltag. Kinder können im eigenen Garten spielen, während die Eltern auf der Terrasse entspannen und die Nachmittags- und Abendsonne genießen. Spaziergänge, Joggingrunden oder gemeinsame Ausflüge ins Grüne beginnen praktisch vor der Haustür. Erholung muss hier nicht erst für das Wochenende geplant werden, sondern lässt sich ganz selbstverständlich in den Tagesablauf integrieren.

Auch die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Grundschule am Strehleranger sowie weitere schulische Angebote im Stadtbezirk bieten Familien unterschiedliche Möglichkeiten für die Bildungswege ihrer Kinder. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen in den umliegenden Wohnquartieren erleichtern die Organisation des täglichen Lebens.

Die Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz ermöglicht es, berufliche und private Verpflichtungen mit dem Familienleben zu verbinden. Über nahegelegene Busverbindungen bestehen Anschlüsse an das U- und S-Bahn-Netz. Perfekter Anschluss an die Autobahn A8 in Richtung bayerisches Voralpenland und Salzburg sowie an den Mittleren Ring. Der Flughafen München und die überregionalen Verkehrsachsen lassen sich zügig und reibungslos ansteuern. So bleibt die Familie flexibel – ob auf dem Weg zur Arbeit, zur Schule oder zu Freizeitaktivitäten.

Was diese Lage besonders macht, ist das Zusammenspiel von Stadt und Natur. Nach einem anspruchsvollen Arbeitstag bietet das eigene Zuhause einen Ort, an dem Ruhe, Privatsphäre und gemeinsame Familienzeit im Mittelpunkt stehen. Gleichzeitig bleiben die kulturellen Angebote, die vielfältige Gastronomie und die wirtschaftlichen Möglichkeiten Münchens Teil des gewohnten Lebensumfelds.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung – Hochwertig modernisiert und energieeffizient

- Reiheneckhaus mit ca. 186 m² Wohnfläche – großzügiges Raumangebot für die ganze Familie und eigener Garten.
- Das ursprünglich 1962 errichtete Bestandsgebäude wurde im Jahr 2022 vollständig entkernt, umfassend saniert, modernisiert und durch einen Anbau erweitert.
- Energieeffizienzklasse A+ – Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp Leistung und Batteriespeicher (9,8 kWh).
- Dreifach verglaste Fenster mit Verbundsicherheitsglas (VSG 44.2)
- Cat-7-LAN-Verkabelung auf jeder Etage
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Westterrasse und zum Garten.
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten von Bosch, Miele und BORA, einschließlich Dampfbackofen und Backofen mit integrierter Mikrowelle.
- Gebürstete und geölte Parkettböden in allen Wohnräumen sowie Schallschutz-Innentüren.
- Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen und separates Gäste-WC im Erdgeschoss.
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss – flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar, ergänzt durch ein separates Duschbad.
- Großzügiger Elternbereich im Dachgeschoss mit offenem Dachstuhl, sichtbaren Holzbalken, Ankleide und Platz für einen Arbeitsplatz.
- Hochwertiges Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche, Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, Armaturen von Herzbach und Fliesen von Remo Stilhof.
- Westterrasse mit Tropenholzbelag und gepflegter Garten mit altem Baumbestand und Spielmöglichkeiten.
- Aktuell unverbaute Feldrandlage mit unmittelbarer Nähe zu Wiesen und Freiflächen.
- Hobbyraum sowie zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Untergeschoss.
- Außenstellplatz mit Möglichkeit zur Errichtung eines Carports, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit.

Für detaillierte Informationen zur Ausstattung, Modernisierung und technischen Ausführung fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Objektbeschreibung

„Ihre wertvollste Ressource ist Zeit:

Sie suchen für sich und Ihre Familie ein erstklassiges Domizil in München. Was Sie definitiv nicht suchen: monatelange Baustellen, unzuverlässige Handwerker, unkalkulierbare Sanierungskosten und energetische Kompromisse.

Sie betreten dieses Haus – und können einfach einziehen. Sämtliche Gewerke sind auf Neubaustandard: von der Cat-7-Netzwerkstruktur in allen Arbeitsbereichen über zertifiziertes Sicherheitsglas bis hin zur Photovoltaik-Eigenversorgung und der Bestnote A+ im Energieausweis.

Feierabend bedeutet hier: Keine To-do-Listen. Sondern ein Glas Wein am offenen Kamin oder auf der Süd-West-Terrasse mit unverbaubarem Blick über die Wiesen – in dem sicheren Wissen, dass technisch und substanziell auf Jahrzehnte alles perfekt gelöst ist.

Für wen dieses Haus geschaffen ist:

Dieses Haus richtet sich an anspruchsvolle Entscheider und moderne Familien, die Spitzenqualität, Energieautarkie und absolute Sicherheit fordern – und die Klugheit besitzen, fertige Exzellenz zu erwerben, statt sich selbst in ein Sanierungsabenteuer zu stürzen.“

Für mehr Informationen fordern Sie das vollständige Exposé an und sichern Sie sich Ihren exklusiven Besichtigungstermin.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wohnflächen- und Grundstücksangaben
Die Wohnfläche wurde mittels eines digitalen Laserscans erfasst und durch einen spezialisierten externen Dienstleister berechnet bzw. überprüft. Die Angaben zur Wohnfläche beruhen auf den Ergebnissen dieser externen Dienstleistung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht.

Die angegebenen Grundstücksflächen sowie die Flächen zur Gartennutzung wurden von uns weder eigenständig vermessen noch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Größe überprüft. Diese Angaben beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen Dritter.

Baujahr und Modernisierung
Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Bestandsgebäude wurde 2022 vollständig entkernt, umfassend saniert, modernisiert und durch einen Anbau erweitert. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 01.11.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen












































BUTT













