80939 München

Grundstück mit Doppelhaushälfte im bereits erstellten Rohbau mit schönem Südgarten

1.398.000 €
Kaufpreis

150 m²
Wohnfläche

270 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH
Florian Bauer
Tel.: 00498003253947
fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	270 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Rohbau

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.398.000 €
Aussen-Courtage	1,19% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	je 1,19% inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Fußbodenheizung	✓	Luft-Wärmepumpe	✓

Dachform		Bauweise	
Satteldach	✓	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Doppelhaushälfte in schöner Wohnlage
EG mit Flur, Garderobe, Gäste WC, Speis und offenem Koch-/Ess-/Wohnbereich.
3 Schlafzimmer
2 Bäder
Gäste WC
wertige Küche ist bestellt KP ca. 15.000.- €
Souterrain mit Hobbyraum, Technikraum und Abstellraum
nach Süden ausgerichteter Garten
Kaufpreis mit aktueller Abgrenzung des Baustands (je nach Fortschritt)
Details teilen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch mit
Die Wohnflächenberechnung berücksichtigt einen Teil des Hobbyraums im Souterrain und anteilig die angenommene Größe der zu erstellenden Terrasse.

Beschreibung

Wir präsentieren eine schöne Doppelhaushälfte mit schönem Südgarten in einer schönen Wohnlage im Norden Münchens

Das Haus kann im derzeitigen Zustand inkl. den bereits beauftragten Gewerken je nach Baufortschritt erworben werden.
Die persönliche Planung des Bauherrn hat sich geändert, daher kann man nun in ein Projekt einsteigen und selbst noch seine individuellen Wünsche umsetzen. Entweder in Eigenregie oder optional mit einem schlüsselfertigen Konzept.

Das Haus wurde in massiver Fertigbauweise durch DENNERT Haus erstellt und wird derzeit auf dem Grundstück errichtet.

Dabei sind Elektroleitungen, Auslässe, Fenster, Haustüre, Dämmung etc. schon vormontiert worden.
Der Rohbau wird bis Mitte April 25 fertig sein.
Es kann dann umgehend mit dem Ausbau begonnen werden.

Der Verkäufer hat bereits eine wertige Einbauküche bestellt.
Der angegebene Kaufpreis versteht mit veredeltem Rohbau inkl. Grundstück, Planung etc.

Die Gesamtkosten ergeben sich final aus der aktuellen Abgrenzung und der Summe der noch zur Fertigstellung.

Gerne zeigen wir Ihnen das Grundstück und den Rohbau bei einem persönlichen Besichtigungstermin und erklären Ihnen die Optionen für die Fertigstellung

Lage

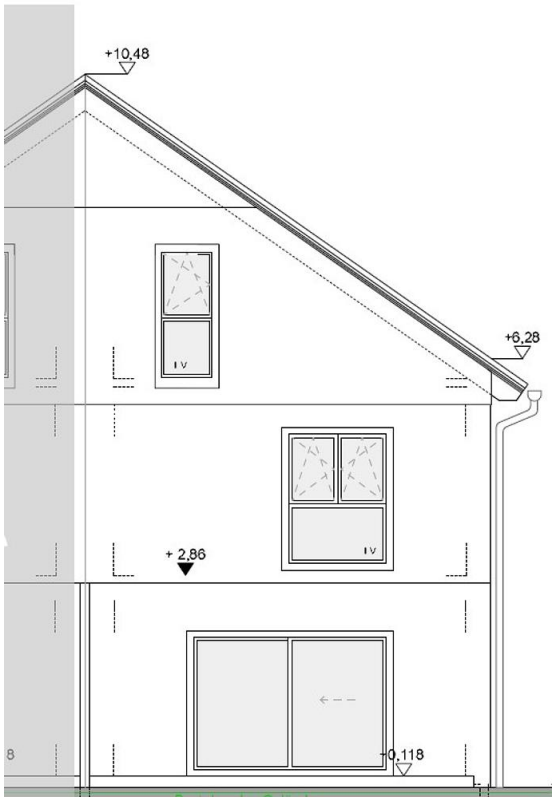
Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Am Hart, einem aufstrebenden und begehrten Wohngebiet im Norden von München. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität, die besonders bei Familien und Naturfreunden geschätzt wird.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die U-Bahn-Station **Am Hart** (U2) ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum sowie zu wichtigen Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die die Erreichbarkeit weiterer Stadtteile erleichtern. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen, die eine unkomplizierte Anreise in andere Teile der Stadt und in die Umgebung ermöglichen.
Die Infrastruktur in der Umgebung ist familienfreundlich und gut entwickelt. In der Nähe finden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Ärzte, Apotheken und andere wichtige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls zügig erreichbar.
Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen in der Nachbarschaft zur Verfügung, was die Wohnlage besonders attraktiv für Eltern macht, die ein Kindergerechtes Umfeld suchen.
Der Stadtteil Am Hart bietet ein reiches Freizeitangebot. In der Umgebung laden zahlreiche Parks und Grünflächen zu Aktivitäten im Freien ein.
Fazit
Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Mit ihrer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

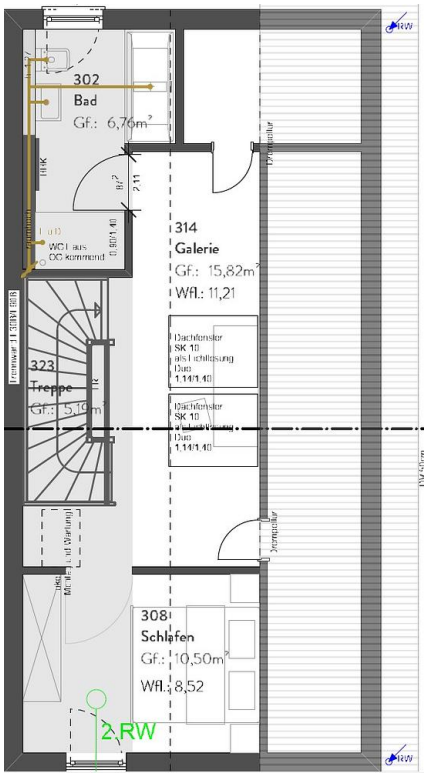
Das ALFA Ausystem
OBI
Gail

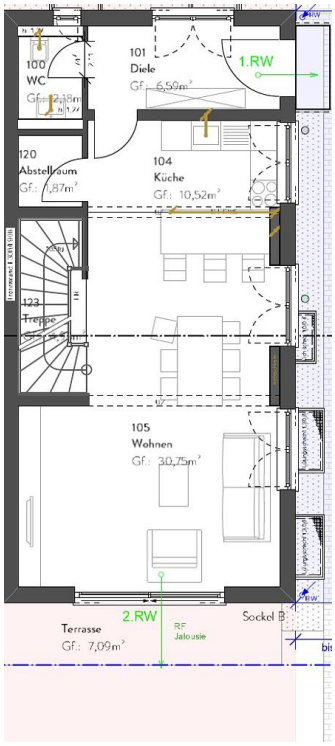
GERÜST SLIVA www.gerüst-sliva.de

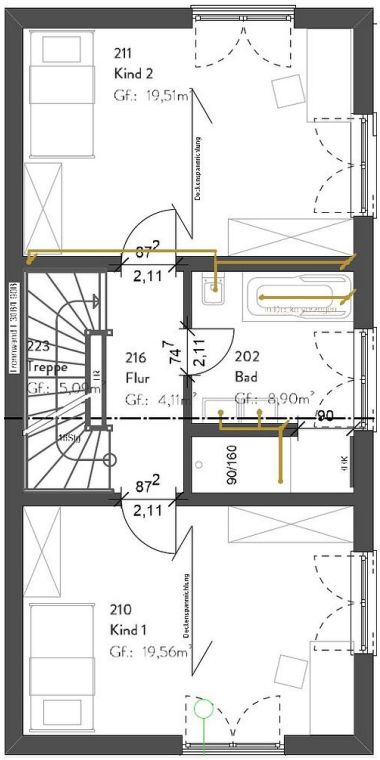
Das ALFA-Hausystem
DENNERT
DENNERT
DENNERT

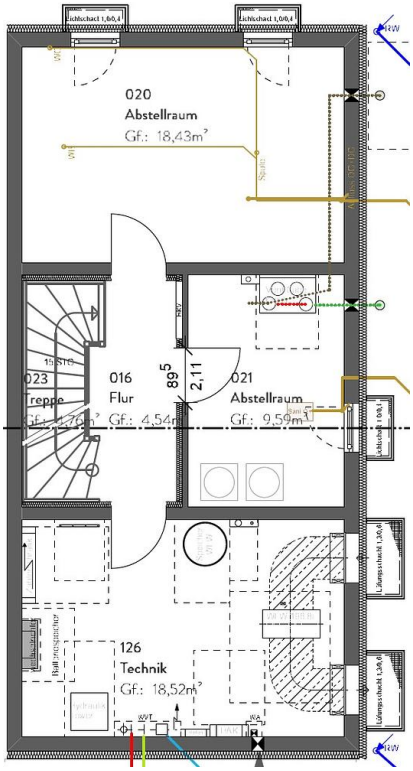
sto


+10,48
+6,28
+ 2,86
+0,118

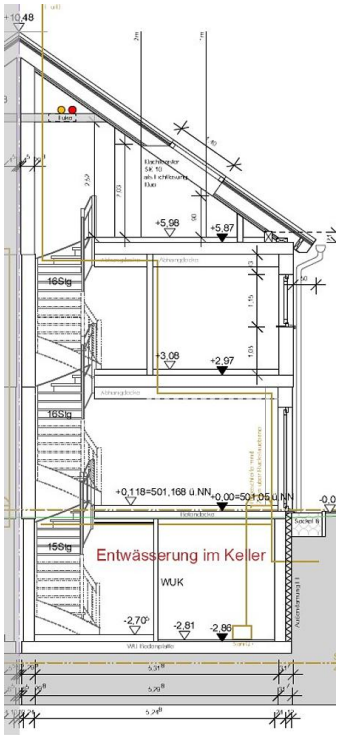

302
Bad
Gf.: 6,76m²
314
Galerie
Gf.: 15,82m²
Wfl.: 11,21
323
Treppe
308
Schlafen
Gf.: 10,50m²
Wfl.: 8,52
2 RW

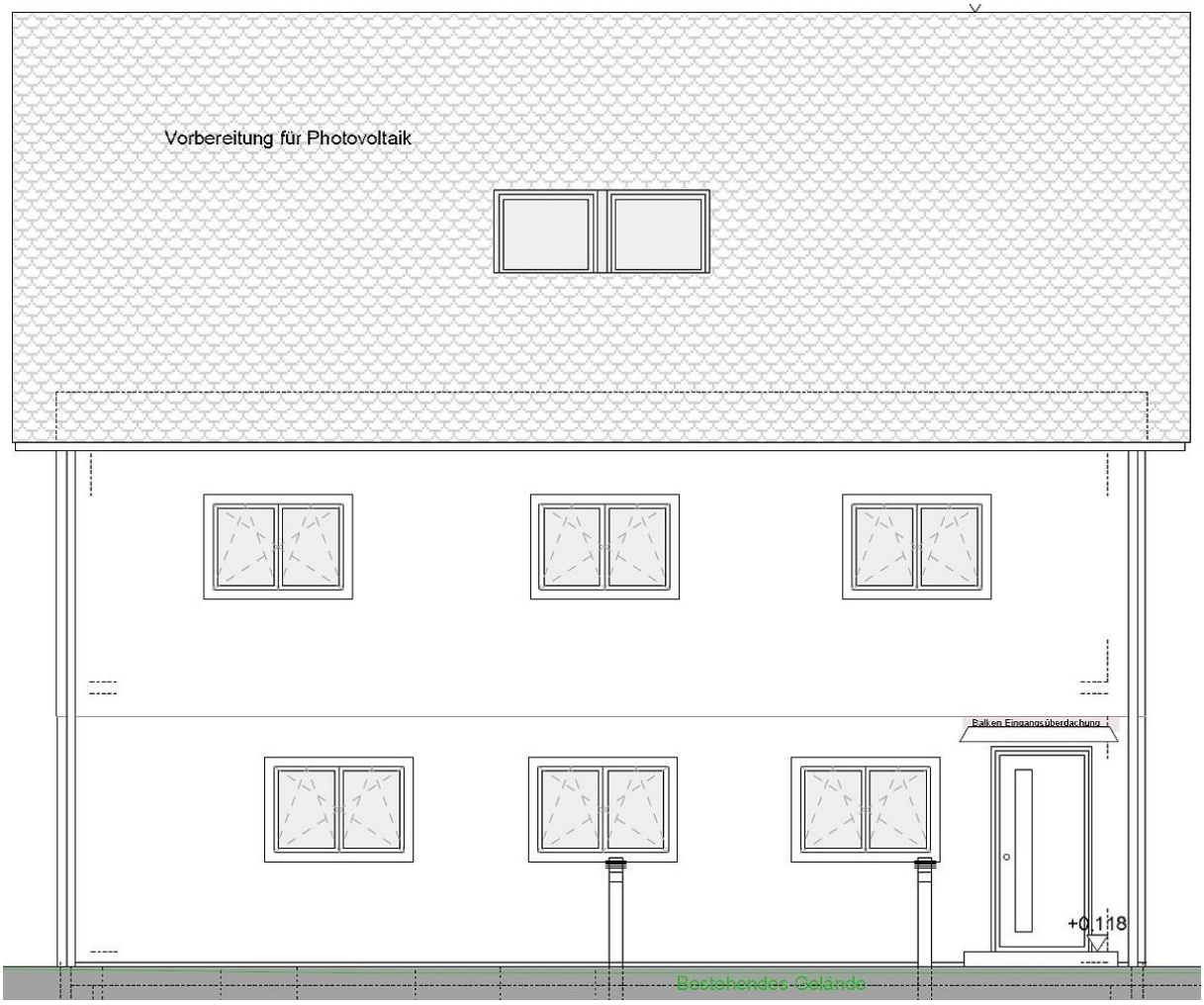

100
WC
101
Diele
Gf.: 6,59m²
1.RW
120
Abstellraum
Gf.: 1,87m²
104
Küche
Gf.: 10,52m²
123
Treppe
105
Wohnen
Gf.: 30,75m²
2.RW
Terrasse
Gf.: 7,09m²
RF
Jalousie
Sockel B


211
Kind 2
Gf.: 19,51m²
223
Treppe
216
Flur
Gf.: 4,11m²
202
Bad
Gf.: 8,90m²
90/160
210
Kind 1
Gf.: 19,56m²


020
Abstellraum
Gf.: 18,43m²
023
Treppe
016
Flur
Gf.: 4,54m²
021
Abstellraum
Gf.: 9,59m²
126
Technik
Gf.: 18,52m²

+10,4
Dornschlussdrosselle


+10,48
+5,98
+5,87
16Stg
+3,08
+2,97
+0,118=501,168 ü.NN
+0,00=501,05 ü.NN
Entwässerung im Keller
WUK
-2,70
-2,81
-2,86


Vorbereitung für Photovoltaik
Balken Eingangsüberdachung
+0.118
Bestehendes Gelände