



81739 München

Wohnen mit Stil – großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Waldperlach



1.570.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

315 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Benjamin Gralow

Tel.: 004915562701424

i.reimann@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Nutzfläche	18,65 m ²
Grundstücksfläche	315 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.570.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Ca. 230 m² Wohnfläche auf 4 Ebenen (UG, EG, OG, DG)
- Ca. 19 m² Nutzfläche
- Garage mit Platz für Ihr Auto
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit raumhohen Fenstern
- Separate Küche mit Platz für moderne Küchenkonzepte
- Gäste-WC & Abstellraum im Erdgeschoss
- Zwei gleich große Kinderzimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Büro mit viel Tageslicht (2 Fenster)
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine & Trockner
- Badezimmer mit Dusche im OG (ca. 6 m²)
- Großzügiger Flur mit ca. 15 m² – optional als Spiel- oder Aufenthaltsbereich nutzbar
- Ausgebautes Dachgeschoss – vielseitig nutzbar (z. B. Homeoffice, Gäste, Elternbereich)
- Hochwertige Ausstattung bei Böden, Fliesen und Sanitärartikeln
- Schlüsselfertiger Hausbau durch Hartl-Haus (separater Werkvertrag)
- KfW-Effizienzhaus-Standard (projektiert)
- Außenanlagen nicht im Preis enthalten (Angebot liegt bei ca. 19.000 € vor)
- Grundstücksanteil inkl. aller vorbereitenden Leistungen: Abriss, Rodung, Bodengutachten, Baurechtsklärung, Baugenehmigung, Statik & Entwässerungsplanung
- Maklerprovision (3,57 %) fällt ausschließlich auf den Grundstückspreis an



- Bauzeit nach Finanzierungsfreigabe: ca. 7–8 Monate bis zur Bezugsfertigkeit
- Ruhige und familienfreundliche Lage in München-Waldperlach
- uvm.



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese projektierte Doppelhaushälfte in Waldperlach vorzustellen.

Mit ca. 230 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen (UG, EG, OG und voll ausgebautes DG), bietet das Haus großzügigen Raum für Familien oder Paare mit Platzanspruch. Die klare Architektur überzeugt durch Funktionalität, Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der dank raumhoher Fenster lichtdurchflutet ist. Die angrenzende Küche lässt sich ideal in das Konzept integrieren. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gleich große Kinderzimmer, ein ca. 6 m² großes Bad mit Dusche sowie ein lichtdurchflutetes Arbeitszimmer. Zusätzlich bietet der ca. 15 m² große Flur Platz für einen kleinen Aufenthalts- oder Spielbereich. Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sorgt für praktischen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als Rückzugsort – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder Elternbereich. Durchdachte Grundrisse und viel Licht schaffen hier ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das rund 67 m² große Untergeschoss mit einem großzügigen, vielseitig nutzbaren Hobbyraum, welcher zusätzlich auch als Wohnraum genutzt werden kann.

Die Bauausführung erfolgt über einen separaten Werkvertrag mit Hartl-Haus zum garantierten Festpreis. Das Haus wird in der Ausbaustufe „schlüsselfertig“ errichtet – lediglich die Außenanlagen müssen selbst beauftragt werden. Hier liegt schon ein Angebot für ca. 19.000 € vor.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung: Bei Böden, Fliesen und Sanitärartikeln achten wir konsequent auf beste Qualität – langlebig, stilvoll und wertig. Unser Anspruch ist es, Ihnen das beste Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten – ohne Kompromisse bei Optik oder Funktionalität.

Sie erwerben den Grundstücksanteil inklusive Abriss Altbestand und Altlasten, Rodung Grundstück, Bodengutachten, Baurechtsklärung/ Architektenkosten, Baugenehmigung, Werkplanung/ Statik/ Entwässerungsplanung und Vermessungskosten (...).

Zusätzlich wird ein Werkvertrag mit Hartl-Haus über den schlüsselfertigen Hausbau geschlossen. Baunebenkosten wie Anschlussgebühren und Gemeindeabgaben sind nicht im Gesamtpreis enthalten.

Sobald Ihre Finanzierung gesichert ist, kann der Bau starten – und in nur etwa 7 bis 8 Monaten steht Ihrem Einzug in Ihr neues Zuhause nichts mehr im Weg.

Wir beraten Sie gerne ausführlich zu den Möglichkeiten und begleiten Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.

****Die gezeigten Visualisierungen dienen lediglich zur Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Bauausführung dar.**

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Südosten – ruhig eingebettet in die grüne und familienfreundliche Umgebung von München-Waldperlach. Der



Stadtteil überzeugt durch seine naturnahe Atmosphäre mit zahlreichen Waldstücken, Parks und Spazierwegen – ideal für alle, die ein entspanntes Lebensumfeld mit gleichzeitig urbaner Nähe schätzen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Münchner Innenstadt erreicht man mit dem Auto in etwa 15 Minuten, alternativ bringt Sie der Bus (z. B. Linie 55) in wenigen Minuten zur U-Bahn-Station Neuperlach Zentrum. Von dort aus gelangen Sie bequem in alle Richtungen des Stadtgebiets. Auch der Münchner Flughafen ist über die nahegelegene A99 zügig erreichbar – ebenso wie die beliebten oberbayerischen Seen und die Alpenregion.

In fußläufiger oder kurzer Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die renommierte Europäische Schule München (ESM) ist in wenigen Minuten erreichbar und macht die Lage auch für internationale Familien besonders attraktiv.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in Waldperlach und Umgebung in vielfältiger Form vorhanden – ob Tennisanlagen, Fitnessstudios, Badeseen, Spielplätze oder Golfclubs – hier bleiben keine Wünsche offen. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und charmanten Villen, was dem Viertel einen hochwertigen, ruhigen Charakter verleiht.

Ein Zuhause, das naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur vereint – genau hier am Waldheimplatz.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8
81543 München

www.finestep.de















