



81735 München

Diesen Sommer beziehbar: Traumhaftes Reiheneckhaus im schönen Ramersdorf



1.395.000 €

Kaufpreis

170 m²

Wohnfläche

230 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

Tel.: 08801/914852

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m ²
Grundstücksfläche	230 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	28,58 m ²
Gartenfläche	149,52 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.01.2020
gültig bis	29.01.2030
Baujahr (Haus)	2019
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	15
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderner, großzügiger Grundriss
- Hochwertige Einbauküche mit Steinplatte, Kochblock und Markengeräten, inkl. Miele-Induktionsfeld und Dampfgarer mit Wärmeschublade
- Sonnige Südterrasse mit elektrischer Markise
- Exklusiver Kamin
- Funktionaler Abstellraum angrenzend an die Küche
- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen (Baujahr 2024)
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
- Wellnessbad im Dachgeschoss mit freistehender Wanne sowie zusätzliches Duschbad im 1. OG,

jeweils mit bodengleicher Dusche, Glasabtrennung und Rainshower

- Alle Sanitärräume mit Tageslicht sowie hochwertigen Armaturen und Ausstattungen namhafter

Hersteller

- Maßangefertigter Einbauschränk und Garderobe im Eingangsbereich
- Hochwertiges Feinsteinzeug in Holzoptik im gesamten Haus
- Eindrucksvolle Treppe aus altem Chiemgauer Holz
- Zeitgemäße Elektroausstattung und CAT7-Verkabelung
- Einbauspots vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Praktischer Waschraum mit Dusche
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Energieeffiziente, zukunftsweisende Heizung: Luft-Wärmepumpe (unabhängig von Öl und Gas)
- Panorama-Hebeschiebetüren im Erdgeschoß zum Garten
- Sonnige Südbalkone im 1. und 2. Obergeschoss
- Moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen
- Gemauerte Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Satteldach



- Wunderschöner, eingewachsener Südost-Garten mit Terrasse
- Tagheller Hobbyraum mit Saunaanschluss
- u. v. m.



Beschreibung

Dieses hochwertige Reiheneckhaus besticht durch seine durchdachte Architektur, eine exzellente Ausstattung sowie ein modernes Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein offener Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Herzlich Willkommen in diesem in massiver Bauweise errichteten, voll unterkellerten Reiheneckhaus. Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit des Haus: Eine geräumiges Entrée mit hochwertiger Einbaugarderobe bietet genügend Stauraum. Weiter geht's in den offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich: Große Panorama-Hebeschiebetüren sorgen hier für ein beeindruckendes Raumgefühl und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die hochwertige Einbauküche mit Kochblock und Markengeräten lässt keine Wünsche offen und fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein. An kalten Tagen sorgt der gemauerte Kamin für zusätzliche Gemütlichkeit. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoß.

Im Obergeschoß befindet sich neben einem großen Kinderzimmer mit Südbalkon ein weiteres Schlafzimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Bad mit bodengleicher Dusche, Glasabtrennung und Rainshower.

Im Dachgeschoß befindet sich neben dem Elternschlafzimmer mit einem weiteren Balkon ein großes, exklusives Wellnessbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche und offenem Dachspitz.

Edle Materialien wie Feinsteinzeug in Holzoptik sowie eine eindrucksvolle Treppe aus altem Chiemgauer Holz verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charakter. Maßgefertigte Einbauten und hochwertige Badezimmermöbel sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen sowie eine moderne Elektroausstattung inklusive CAT7-Verkabelung bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Elektrische Rollläden und zahlreiche Einbausports runden das Gesamtbild ab.

Doch damit nicht genug: Dieses attraktive Haus bietet außerdem eine gemauerte Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum sowie einen hellen Hobbyraum mit vorbereitetem Saunaanschluss.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als stilvolles Zuhause mit hoher Wohnqualität, das modernes Design, Funktionalität und Komfort auf ideale Weise vereint.

Und das Beste zum Schluss: Das Haus ist bereits im Sommer beziehbar!

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Münchner Stadtteil Ramersdorf, einem gewachsenen und zugleich hervorragend angebundenen Viertel im Südosten der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Ein besonderer Mehrwert ist die fußläufige Erreichbarkeit zum Ostpark, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ergänzt wird dies durch den Landschaftspark Hachinger Tal sowie das etwa vier Minuten Fahrradweg entfernte Michaeliabad mit Schwimm- und Wellnessangeboten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe, unter anderem rund um den Pfanzeltplatz in Altperlach.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Die Bushaltestelle Berger-Kreuz-Straße ist in zwei Gehminuten zu erreichen. Sie wird von den Buslinien 155 und 199 angefahren. Außerdem sind die U- Bahn Stationen Michaeliabad (ca. 10 Min Fußweg) und Karl-Preis-Platz (ca. 20 Min Fußweg) gut zu erreichen. Zudem besteht eine optimale



Verbindung an den Mittleren Ring und die Autobahn A8, wodurch auch das bayerische Umland, beispielsweise der Tegernsee, bequem erreichbar ist.
Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus urbaner Infrastruktur, hohem Freizeitwert und angenehmer Wohnruhe.

Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.
Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.
Zwischenverkauf vorbehalten. Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, je eine Maklercourtage in Höhe von 1,785% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

























