

80939 München

Neubau: Stylish Architekten-Haushälfte mit 4 Schlafzimmern und Spabereich in Holzbauweise



Kaufpreis
2.180.000 €

Wohnfläche
164 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	208 m²
Wohnfläche	164 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	408 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.180.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.10.2035
Ausstelldatum	2025-10-16
Endenergiebedarf	22
Primär-Energieträger	Luftwärmepumpe

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Neubau: Stylish Architekten-Haushälfte mit 4 Schlafzimmern und Spabereich in Holzbauweise

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
PBHYVRBC
.....
Objekt-Nr.:
HS 1945
.....



Schwabing-Freimann grenzt direkt an Schwabing-West und führt diesen äußerst begehrten Stadtteil zum idyllischen Nordteil des Englischen Gartens fort. Die hier gelegenen Wohngebiete zeichnen sich insbesondere durch Familienfreundlichkeit, Ruhe, Naturnähe und einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus.

Die Architekten-Doppelhaushälfte liegt absolut ruhig und grün, eingebettet in ein gewachsenes Wohnviertel unweit des nördlichen Englischen Gartens. Der renommierte Tennisverein MTTC Iphitos, das Restaurant Aumeister mit Biergarten, das DAV-Kletterzentrum und der idyllische Naturbadesee Poschinger Weiher sind nur wenige Radminuten entfernt; die beliebte St. Emmeramsmühle erreicht man mit einem Spaziergang. Ebenfalls schnell gelangt man zum Medien-Campus. Unterföhring. Entlang der Isar erstreckt sich ein ausgedehntes Netz von Spazier- und Radwegen, die rund ums Jahr zu Ausflügen einladen. Familien finden in Schwabing eine exzellente Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten vor, darunter renommierte Gymnasien, eine Rudolf-Steiner-Schule und den City Campus der Bavarian International School.

Die U-Bahn-Station „Freimann“ bietet eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Am Nordfriedhof verkehrt der Lufthansa-Express-Bus eng getaktet zum Franz-Josef-Strauß-Flughafen; über die A9 erreicht man den Airport mit dem Pkw in rund 20 Minuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Großformatiger heller Feinstein (1,20 x 1,20 m) im Erdgeschoss; geöltes Eiche-Dielenparkett im Ober- und Dachgeschoss
- Geschlossene Treppe mit Eichenstufen und Glasbrüstung
- Fußbodenheizung auf allen Geschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Tageslicht-Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigem italienischem Feinstein (1,20 x 1,20 m) und farblich abgestimmtem Feinstein in Fischgrät-Verlegung, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche samt Rainshower (Vallone Marea), Waschtisch und WC-Nische
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit großformatigem italienischem Feinstein (1,20 x 1,20 m) und farblich abgestimmtem Feinstein in Fischgrät-Verlegung, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Sitzbank und Rainshower (Vallone Marea), Doppel-Waschtisch, WC und wandintegrierten Regalen
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit großformatigem italienischem Feinstein (1,20 x 1,20 m) und farblich abgestimmtem Feinstein in Fischgrät-Verlegung, ausgestattet mit WC und Handwaschbecken
- Sauna-Bereich (Untergeschoss), gestaltet mit großformatigem italienischem Feinstein (1,20 x 1,20 m), ausgestattet mit Starkstromanschluss sowie Bad mit freistehender Wanne (Roca), XXL-Dusche samt Rainshower (Vallone Marea), monolithischem Säumen-Waschbecken (Alessi) und WC
- Deckenspots im Erdgeschoss
- Treppenbeleuchtung
- Innentüren werden mit dem Käufer gemeinsam ausgewählt
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrisch steuerbare Metall-Raffstores
- Deckenintegrierte Vorhangschienen
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Garten mit hell gepflasterter Terrasse, Beleuchtung, Stromauslass, Wasseranschluss und Anschluss für einen Brunnen
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Rolltor und Stromanschlüssen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe

Objektbeschreibung

Diese soeben in nachhaltiger Holzriegel-Bauweise fertiggestellte Doppelhaushälfte präsentiert sich in ruhiger, grüner und familienfreundlicher Lage unweit des Englischen Gartens. Das Objekt wurde mit viel Stilempfinden und umweltrelevanten Überlegungen geplant. Die anspruchsvolle Architektur begeistert durch eine Klinkerfassade. Durch extragroße Fenster flutet viel Helligkeit in die Zimmer und schafft ein lichterfülltes Wohlfühlambiente. Das Südtiroler Unternehmen Rubner Haus zählt zu den führenden Anbietern ökologischer Holzhäuser.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 164m² und drei Wohngeschosse. Das Erdgeschoss umfasst Wohnen, Essen und Kochen. Im Obergeschoss sind drei (Kinder-)Zimmer und ein Bad untergebracht, während das Dachgeschoss als exklusive Masteretage samt Ankleidebereich und privatem Bad gestaltet wurde. Im ebenfalls hochwertig ausgebauten Untergeschoss kommen ein Spa-Bereich samt Bad sowie flexibel nutzbare Hobbyflächen hinzu.

Die Ausstattung reflektiert eine junge, stylische Ästhetik und ein fein kuratiertes Farb- und Materialkonzept. Geöltes Dielenparkett, großformatiger italienischer Feinstein, edle Badgestaltung und weitere Annehmlichkeiten schaffen ein äußerst attraktives Wohnumfeld. Geheizt wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Haus erfüllt den KfW-EH-55-EE-Standard. Ein sonniger Privatgarten und eine Einzelgarage machen dieses Familiendomizil perfekt.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen





