81737 München / Ramersdorf

Provisionsfrei! Neubau-Doppelhaushälfte mit 6,5 Zimmern und Garten in München



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
131,3 m²

Ihr Ansprechpartner

I´M LIVING Immobilien

Christine Burmeister
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen

Wohnfläche	131,3 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis auf Anfrage	true

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTWP

Objekt-Titel

Provisionsfrei! Neubau-Doppelhaushälfte mit 6,5 Zimmern und Garten in München

Lage-Beschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen, überwiegend wohngeprägten Teil des Münchner Südostens im Stadtbezirk Giesing / Ramersdorf Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Wohnanlagen und bietet ein angenehm ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Grün.

Online-ID:
BETFPRHW

Objekt-Nr.:
N.CB.
Ramersdorf_DH1

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind im näheren Umfeld gut erreichbar. Ebenso stehen Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote in der Umgebung zur Verfügung, was den Standort besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Naherholungsflächen und Grünzüge in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen, wodurch sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für urbane Lebensstile eignet. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Ausstattungs-Beschreibung

Massivbauweise mit erhöhtem Schallschutz zur Nachbarhälfte. Die zweischalige Haustrennwand ist für ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 67 dB vorgesehen.
* Eichenparkett aus Einzelstäben in den Wohnräumen, dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden mit programmierbarer Zeitschaltuhr an den Wohnraumfenstern.
* Zwei Bäder und ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss sind eine Badewanne und eine bodengleich geflieste Dusche vorgesehen. Die Sanitärausstattung umfasst Duravit-Objekte und Duschabtrennungen aus Sicherheitsglas.
* Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Die Baubeschreibung nennt den Effizienzhaus-55-Standard und die Energieeffizienzklasse A+.
* Gartenterrasse mit Plattenbelag, Außenlicht und schaltbarer Steckdose. Ein frostsicherer Gartenwasseranschluss und ein Zaun zur benachbarten Doppelhaushälfte sind vorgesehen. Die Bepflanzung übernimmt der Käufer.
* Hobbyraum im Untergeschoss mit großem Fenster im Lichtschacht. Die lichte Raumhöhe im Keller beträgt laut Baubeschreibung rund 2,60 m. Der Hobbyraum zählt zur Nutzfläche.

Objektbeschreibung

Ein eigener Garten, 6,5 Zimmer und ein offener Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. In der Kaspar-Spät-Straße 5 in München-Ramersdorf entsteht ein Haus des Neubauprojekts KASPAR 5 eine Doppelhaushälfte mit 131,30 m² Wohnfläche auf einem 182 m² großen, real geteilten Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt.

Im Erdgeschoss gehen Wohnen, Essen und Kochen ineinander über. Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf die Terrasse und in den eigenen Garten. Die 6,5 Zimmer bieten Platz für die Familie und lassen sich je nach Bedarf auch als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Im Obergeschoss ist ein Bad mit Badewanne und bodengleich gefliester Dusche vorgesehen. Ein weiteres Bad im Dachgeschoss und ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzen die Aufteilung. Im Untergeschoss stehen 27 m² Nutzfläche zur Verfügung, darunter ein Hobbyraum mit großem Fenster im Lichtschacht.

Das Haus wird in Ziegelmassivbauweise mit erhöhtem Schallschutz zur angrenzenden Doppelhaushälfte errichtet. Eichenparkett, dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden gehören zur vorgesehenen Ausstattung. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaik ergänzen das Energiekonzept. Das Haus erfüllt den Effizienzhaus-55-Standard und erreicht die Energieeffizienzklasse A+.

FORMA Hausbau errichtet die Doppelhaushälfte schlüsselfertig zum vereinbarten Festpreis. Die erstmalige Herstellung der eigenen Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Internet sowie die Außenanlagen im beschriebenen Umfang sind enthalten. TÜV SÜD begleitet die Bauausführung mit mehreren Begehungen. Die Käufer erhalten die Begehungsberichte. Auch bei der Abnahme ist ein Sachverständiger von TÜV SÜD dabei.

Gerne senden wir Ihnen die Grundrisse und die ausführliche Baubeschreibung zu und beantworten Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Die Visualisierungen zeigen beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten. Die dargestellte Einbauküche und Gartenbepflanzung sind Gestaltungsvorschläge für den Käufer. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Pläne und Leistungen.

Bauträger - Die Forma Hausbau GmbH aus Fürstenfeldbruck, ein Familienunternehmen seit 30 Jahren mit über 500 Referenzobjekten

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.

Ansprechpartner:
Christine Burmeister

Mail christine.burmeister@i-m-living.de
Mobil: 0160-187 86 08

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die IHK München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Wir sind Ihnen gerne bei der Finanzierung des Objekts durch die Vermittlung eines günstigen Finanzierungsvorschlags behilflich.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Dem Interessenten ist bekannt, dass jede Weitergabe von Objektunterlagen sowie sonstiger Informationen an Dritte der vorherigen Zustimmung des Maklers bedarf und ein Verstoß gegen diese Verpflichtung einen Schadensersatzanspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen kann. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

PFLICHTEN NACH GWG: Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass der/die Makler*in im Verlauf der geschäftlichen Beziehungen zur Identifizierung und Überprüfung der Identität von Interessenten und wirtschaftlich berechtigten Personen nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet ist. Das GwG sieht vor, dass die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren sind. Die auftraggebende Person wird dem/der Immobilienmakler*in die erforderlichen Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung stellen.

Impressionen









Fenster & Fenstertüren
Kunststoff, 5-Kammerprofil
Innen weiß - außen anthrazitgrau
3-fach-Wärmeschutzverglasung



Wärmeschutzverglasung
Ug = 0,5 W/(m²K)
Dreh-/Kippbeschläge



Innentüren
Weißlack, glattes Türblatt
Rundkante · Türblatt 40 mm
Türblattaußenmaß 2,11 m
WIRUS, SÜHAC oder gleichwertig



Eichenparkett
Einzelstäbe, fertig versiegelt
10 mm stark, vollflächig verklebt
Holzsockelleisten ca. 5 cm



Wand- und Bodenfliesen
Format 60 × 30 cm
Badwände raumhoch, ohne Dachschrägen
Gäste-WC: Wandfliesen ca. 1,25 m hoch



Bodenbeläge nach Raumnutzung
Parkett: Wohnräume
Fliesen: Küche, Diele, Bäder und WC

Beispielhafte Visualisierung gemäß Baubeschreibung vom 30.06.2025. Fliesenfarbe, Parkettfarbton und Verlegemuster beispielhaft; Auswahl bei Bemusterung.







Waschtisch
Duravit D-Code
ca. 60 × 46 cm



Waschtischarmatur
Duravit A.1
Einhandmischer, verchromt,
Ausladung 95 mm



Wand-WC
Duravit D-Code
Tiefspüler, weiß



Handtuchhalter
Vigour Derby
350 mm, zweiarmig,
schwenkbar



Duschsystem
Duravit Wave
Thermostat, Kopfbrause Ø 25 cm,
Handbrause mit höhenverstell-
barer Halterung



Bodengleiche Dusche
ca. 90 × 90 cm
gefliest, mit Bodenablauf
und ESG-Glasabtrennung





Badewanne
Duravit D-Code
170 × 75 cm, Acryl



Badewannenarmatur
Duravit A.1
Einhandmischer mit Umsteller
und Handbrause

ELEKTRO & KOMFORT

Lichtschalter · Videosprechanlage · Raumthermostat

Lichtschalter



Schalterdesign beispielhaft
Hersteller und Serie nicht festgelegt

Videosprechanlage







Sprechmodul und Farbkamera im Briefkasten
Gestaltung beispielhaft · Modell nicht festgelegt

Raumthermostat





Einzelraumregelung der Fußbodenheizung
Je abgeschlossenem Raum · ausgenommen Flure
Hersteller und Design nicht festgelegt

Beispielhafte Visualisierung nach Baubeschreibung. Designs und Farben sind nicht verbindlich festgelegt.





