



81739 München

Familientraum in Waldperlach:
A+, Wellnessgarten
mit Sauna & viel Platz



1.690.000 €

Kaufpreis

209 m²

Wohnfläche

376 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Selbstständiger Immobilienmakler (RE/MAX)

Nils Pedersen

Tel.: 0049899042046805

np@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	209 m ²
Nutzfläche	126 m ²
Grundstücksfläche	376 m ²
Zimmer	6,5
Badezimmer	3
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.11.2035
Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	21.40
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	A+



Ausstattung

Heizungsart

Fußbodenheizung



Befuerung

Elektro



Beschreibung zur Ausstattung

- Energieklasse A+ | Wärmepumpe & PV mit Speicher
- Ca. 209 m² | 6,5 Zimmer – ideal für Familien
- Hochwertige Designküche & Parkettböden
- Kamin für gemütliche Abende
- Outdoor-Küche & privater Garten
- Jacuzzi & handgefertigte Außensauna
- Drei Bäder
- Voll ausgebauter Keller
- Garage inklusive Wallbox + Stellplatz
- Sofort verfügbar
- Ausführliche Informationen stellen wir Ihnen gerne im vollständigen Exposé zur Verfügung.



Beschreibung

Ein Zuhause, das mehr kann als nur Wohnen: Es schenkt Raum für Familie, Rückzug und gemeinsame Erlebnisse.

In begehrter Lage von Waldperlach befindet sich diese hochwertige Doppelhaushälfte auf einem ca. 376 m² großen Grundstück – ein Ort, an dem sich modernes, nachhaltiges Wohnen mit einem besonderen Lebensgefühl verbindet.

Mit rund 209 m² Wohnfläche, verteilt auf 6,5 Zimmer, bietet das Haus großzügigen Platz für Familien, die Wert auf Individualität und Komfort legen. Drei vollwertige Badezimmer – verteilt auf den verschiedenen Etagen – sorgen für entspannte Morgen ohne Stress, während die durchdachte Raumaufteilung jedem Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich, der weit über das Übliche hinausgeht: Die überdachte Outdoor-Küche mit hochwertigen Granit-Arbeitsflächen macht gesellige Abende unabhängig von der Jahreszeit. Der Jacuzzi lädt zum Abschalten ein, während die separate Blocksauna unter dem Walnussbaum mit eigenem Ruhebereich Ihre private Wellness-Oase schafft – ein Rückzugsort, den man sonst nur aus dem Urlaub kennt.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer klaren, hochwertigen Ausstattung: Edles Parkett zieht sich durch die Wohnräume und verleiht dem Zuhause eine warme, einladende Atmosphäre. Die stilvolle Designküche (next125) wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens. Ein Kamin sorgt besonders in den kühleren Monaten für Behaglichkeit und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist die herausragende Energieeffizienzklasse A+: Dank moderner Wärmepumpe und Photovoltaikanlage profitieren Sie von einem zukunftssicheren, nachhaltigen Energiekonzept – ein klarer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

Das Haus präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand. Ein Einzug ist ohne größeren Aufwand möglich und bietet gleichzeitig Raum für individuelle gestalterische Akzente nach persönlichem Geschmack.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz sowie einen voll ausgebauten Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob Hobby, Fitness oder Homeoffice.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und richtet sich an Familien, die ein Zuhause suchen, das mehr bietet als nur Raum – nämlich Lebensqualität, Ruhe und ein Umfeld, in dem man langfristig ankommen kann.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im gefragten Münchner Stadtteil Waldperlach – einer Wohnlage, die sich in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Adressen im Südosten Münchens entwickelt hat. Die Kombination aus gewachsenem Umfeld, viel Grün und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen in verkehrsberuhigten Straßen. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität – ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und Nachbarschaft noch spürbar gelebt wird.



Ein echtes Highlight ist die ausgeprägte Familienfreundlichkeit der Lage: Eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze und die nahegelegene Grünanlage am Waldheimplatz, die vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung im Grünen bietet.

Auch im Alltag punktet die Lage mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im täglichen Ablauf. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – die Bushaltestelle am Waldheimplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit der Buslinie 55 eine schnelle Verbindung zum U-Bahnhof Neuperlach Zentrum. Von dort gelangen Sie bequem und zügig in die Münchner Innenstadt.

Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls ideal: Die Autobahn A99 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Richtungen sowie zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Insgesamt bietet diese Lage genau das, was in München besonders gefragt ist: ein ruhiges, grünes und familienfreundliches Umfeld kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Anbindung. Eine seltene und entsprechend begehrte Kombination.

Entfernungen im Überblick:

- Kindertagesstätte (Puppenweg): ca. 400 m
- Grundschule (Gänselieselstraße): ca. 500 m
- Spielplatz / Grünanlage Waldheimplatz: ca. 300–400 m
- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe City): ca. 800 m
- Bushaltestelle Waldheimplatz (Buslinie 55): ca. 300–400 m
- U-Bahnhof Neuperlach Zentrum (U5): schnelle Verbindung per Buslinie 55
- S-Bahn-Station Neubiberg: ca. 1,5 km
- Autobahn A99: ca. 3 km
- Münchner Innenstadt: ca. 10–12 km
- Flughafen München: ca. 45 km

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2007 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.



In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 13.05.2026 - Änderungen vorbehalten





















