



## 80939 München

# AM HART: Modernes Wohnglück im Münchener Norden: Neubau-Doppelhaushälfte zum Erstbezug mit Südgarten



**1.590.000 €**

Kaufpreis

**150 m²**

Wohnfläche

**270 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

[fb@dalexis-immobilien.de](mailto:fb@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 150 m² |
| Grundstücksfläche | 270 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Badezimmer        | 2      |
| separate WCs      | 1      |
| Terrassen         | 1      |
| Stellplätze       | 1      |

### Zustand

|               |        |
|---------------|--------|
| Baujahr       | 2025   |
| Verkaufstatus | offen  |
| Zustand       | Rohbau |

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Kaufpreis        | 1.590.000 €     |
| Aussen-Courtage  | 1,79% inkl. 19% |
| Courtage-Hinweis | je 1,79% inkl.  |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 2025        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

sofort bezugsfertige Neubau-Doppelhaushälfte in schöner Wohnlage  
EG mit Flur, Garderobe, Gäste WC, Speis und offenem Koch-/Ess-/Wohnbereich.  
3 Schlafzimmer  
2 Bäder  
Gäste WC  
wertige Küche mit Bosch-Geräten und Natursteinarbeitsplatte  
Souterrain mit Hobbyraum, Technikraum und Abstellraum  
nach Süden ausgerichteter Garten mit Kirschlorbeerhecke  
Carport mit Vorbereitung für Wallbox  
Eichendielen  
zeitlose Feinsteinfliesen in den Bädern, Nutzflächen  
Fußbodenheizung in allen Räumen  
innenliegende Luft-Wasser-Wärmepumpe



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer begehrten und ruhigen Wohnlage im Norden Münchens erwartet Sie diese soeben fertiggestellte Doppelhaushälfte. Hier trifft zeitlose Architektur auf modernste Technik – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und Ästhetik legen. Das Beste daran: Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Die Highlights im Überblick:

- Erdgeschoss – Offenheit & Design: Das Herzstück bildet der großzügige Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die hochwertige Einbauküche ist bereits für Sie installiert – ausgestattet mit modernen Bosch-Geräten und einer edlen Natursteinarbeitsplatte. Eine praktische Speisekammer, eine Garderobe und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.
- Obergeschoss: Hier finden Sie 2 helle Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können und ein zentrales Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC, Badewanne und begehbare Dusche
- Dachgeschoss: Hier befindet sich der Masterbereich mit hellem Schlafzimmer und einem großen Bad mit Wanne, Waschbecken, WC und Dusche
- Souterrain mit Mehrwert: Das Untergeschoss bietet weit mehr als nur Stauraum. Der großzügige Hobbyraum verfügt über Tageslichtfenster und ist (wie das restliche Haus) an die Fußbodenheizung angeschlossen – perfekt als Home-Office oder Fitnessbereich oder für Gäste
- Außenbereich: Genießen Sie die Sonne im nach Süden ausgerichteten Garten. Eine bereits angelegte Kirschlorbeerhecke sorgt für Privatsphäre. Ihr Fahrzeug parkt bequem im Carport (Strom für Wallbox ist vorbereitet)

Ausstattung & Technik:

Dieses Haus wurde mit Blick auf Langlebigkeit und Effizienz geplant:

- In den Wohnräumen wurden hochwertige Eichendielen verlegt, ansonsten Feinsteinfliesen in den Bädern
- Eine innenliegende Bosch Luftwasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für wohlige Wärme bei niedrigen Energiekosten.

Fazit: Ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und die erstklassige Lage machen diese Immobilie zu einem echten Juwel

## Lage

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Am Hart, einem aufstrebenden und begehrten Wohngebiet im Norden von München. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität, die besonders bei Familien und Naturfreunden geschätzt wird. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die U-Bahn-Station **Am Hart** (U2) ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum sowie zu wichtigen Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die die Erreichbarkeit weiterer Stadtteile erleichtern. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen, die eine unkomplizierte Anreise in andere Teile der Stadt und in die Umgebung ermöglichen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist familienfreundlich und gut entwickelt. In der Nähe finden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Ärzte, Apotheken und andere wichtige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls zügig erreichbar. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen in der Nachbarschaft zur Verfügung, was die Wohnlage besonders attraktiv für Eltern macht, die ein kindergerechtes Umfeld suchen. Der Stadtteil Am Hart bietet ein reiches Freizeitangebot. In der Umgebung laden zahlreiche Parks und Grünflächen zu Aktivitäten im Freien ein.

Fazit

Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Mit ihrer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

















































































