



81475 München

Neubau/Erstbezug! Familiengerechte Luxus-XXL-Stadtvilla im begehrten Maxhof



2.295.000 €

Kaufpreis

216,05 m²

Wohnfläche

520 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216,05 m²
Nutzfläche	325 m²
Grundstücksfläche	520 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.295.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.07.2025
gültig bis	10.07.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	16,8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Modern, zeitlos, familienfreundlich und durchdacht: Das gesamte Haus wurde mit erlesenen Materialien und modernem Wohnkomfort ausgestattet. Regionale, renommierte Handwerker und Baufirmen realisierten das Haus mit viel Liebe zum Detail.

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise mit Wärmedämmziegeln
- moderner, großzügiger Grundriss
- sonnenverwöhntes, großzügiges Grundstück mit Süd- und West-Terrasse
- komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
- hochwertige Sanitärausstattung in WCs und Bädern, alle mit Tageslicht, mit Markenarmaturen (Unterputz!) und Einrichtungsgegenständen namhafter Hersteller, Waschtischunterbauten usw.m.
- 3 Bäder! Wellness-Bad im OG und DG, zusätzliches Duschbad im Hobbyraum KG
- Bewährte Markenausstattung bei Elektro- und Sanitärausstattung (u.a. Gira, Geberit, Hansgrohe)
- hochwertiger Echtholzparkett, Eichen-Landhausdielen
- großformatiges Designer-Feinsteinzeug in Diele, Küche, Bädern
- Dachgeschoß voll ausgebaut inkl. Klimaanlage
- tagheller Hobbyraum mit Lichthof und eigenem Duschbad
- zeitgemäße Elektro-Ausstattung und CAT7-Verkabelung in allen Räumen, teilweise Einbauspots
- Sonnenschutz deluxe: elektrische Aluminium-Rollläden und Raffstores
- energieeffiziente Heizung: Viessmann-Luft-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Photovoltaik-Anlage bereits auf dem Dach montiert inkl. Speicher (6kW)
- XXL-Panorama-Türen im Wohnzimmer gartenseitig
- bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss (E-Mobilität!)
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- wertige Innentüren (stumpf einschlagende Türen, Scharniere nicht sichtbar)
- Treppenstufen aus Vollholz Eiche
- Trinkwasserleitungen in Edelstahl
- kombinierter Paket- und Briefkasten
- wunderschön angelegter, bepflanzter Garten und Terrassen, stilvolle Einfriedung, indirekte Wegebeleuchtung



- inkl. aller Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge
 - schlüsselfertig und sofort beziehbar
- u.v.m.



Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!
Auf einem sonnigen Grundstück befindet sich diese neu errichtete, familienfreundliche Stadtvillenhälfte in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung. Und das Beste: Das Haus ist frisch fertiggestellt und sofort beziehbar!
Erlesene Materialien, viel Liebe zum Detail und eine kompromisslos hochwertige, elegante Ausstattung für modernen Wohnkomfort kennzeichnen die äußerst großzügige Haushälfte. Mit über 216 Quadratmetern Wohnfläche bietet sie reichlich Platz für Familien, auch Großfamilien - und dabei noch weitere flexible Möglichkeiten für Gäste, Home-Office oder gar Au-pair.

Das Haus entspricht den Ansprüchen der modernen Familie von heute! Die Summe durchdachter Details und eine ideal abgestimmte Planung ergeben ein perfektes Ganzes. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, die Lage ruhig und privilegiert. Perfekt fügt sich das stilvoll eingefriedete Haus hier ein: Die helle abgesetzte Putzfassade besticht durch eine klare Formensprache, Fenster, Haustüre und Dacheindeckung in anthrazit verleihen dem Haus zusätzlich ein edles und wertiges Ambiente.
Der Grundriss ist für das moderne Leben optimiert: Im großzügigen Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich (fast 47m²!). Große XXL-Panorama-Fensterfronten und ein Erker beziehen den Garten samt Terrassen gleich ganzjährig ein. Die großzügige offene Küche, ein weiterer Raum, ideal als Büro oder große Garderobe (auch eine Küche wäre hier realisierbar) und ein edles Gäste-WC komplettieren das Parterre, das man über ein geräumiges Entrée betritt. Hier fühlt man sich sofort willkommen und daheim! Großformatiges Steinzeug und Landhausdielen (Echtholz-Eichenparkett) schmeicheln dem Auge.
Sonnenvorhöhlte Terrassen sowie der umlaufende Garten verheißen erholsame Stunden im Freien. Im 1. Obergeschoß befinden sich die "Privaträume" - bei der Planung wurde viel Wert auf großzügige Räume gelegt: Hier befinden sich drei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, jeweils lichtdurchflutet dank großer bodentiefer Fensterfronten. Ein sonnenvorhöhlter Balkon komplettiert das Obergeschoß. Schon das Bad im 1. OG lässt praktisch keine Wünsche offen: Mit bodengleicher Walk-In-Dusche, großem Fenster, Waschtisch samt Unterbau, abgesetztem WC, großformatigem Feinsteinzeug und Einbauspots beginnt der Wellness-Faktor künftig bereits in Ihren eigenen vier Wänden.

Schließlich das Dachgeschoß: Wahrlich ein Wohn-Highlight! Ein äußerst großzügiges Studio und ein luxuriöses Master-Bad bieten viel Raum zur Entfaltung. Das Studio ist somit prädestiniert als Master-Bedroom für die Eltern oder auch eigene Junior-Suite, Rückzugsmöglichkeit inklusive.
Hohe Räume und Gauben vermitteln Behaglichkeit und Großzügigkeit. Das Masterbad ist samt Wanne und Doppelwaschtisch eine Augenweide, selbst an eine Klimaanlage wurde im Dachgeschoß gedacht.
Bodentiefe Fenster sorgen im gesamten Haus für helle, lichtdurchflutete Räume.
Das Haus ist voll unterkellert, der Keller bietet weit mehr als nur Nutzfläche: Haustechnik, Waschkeller und Lagermöglichkeiten sind hier ebenso untergebracht wie ein großzügiger Hobbyraum mit großem Lichthof für einen besonders guten Tageslicht-Einfall. Zusätzlich steht hier noch ein weiteres Duschbad zur Verfügung - ideal also als Gästezimmer oder für ein Au-pair etc.

Besonders praktisch: Am Haus steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung samt elektrischem Torantrieb und Starkstromanschluss (Lademöglichkeit für E-Mobilität!) - dank Stellplätzen davor endlich genügend Platz für Ihre Fahrzeuge!
Der wunderbar angelegte und stilvoll eingefriedete Garten, bereits fertig bepflanzt, verheißt ganzjährig Erholung und Entspannung. Das sollten Sie nicht verpassen!

Lage

Lage, Lage, Lage! Forstenried - und insbesondere Maxhof - zählt zweifelsohne zu den beliebtesten



Wohnvierteln im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt. Es besitzt einen weitgehend erhaltenen Dorfkern. Mit dem Forstenrieder Park grenzt ein beliebtes Naherholungsgebiet an den Stadtteil an. Im Park sind über 43 Kilometer Rad- und Wanderwege angelegt, auch für Reiter gibt es speziell präparierte Wege. Für sportliche Betätigung ist der Park somit bestens geeignet: Im Sommer erfreut er sich bei Joggen und Inlineskatern großer Beliebtheit, im Winter kann man hier zudem langlaufen, wenn es die Schneelage zulässt. Der Park bietet Forstenried eine wunderschöne Natur fernab vom hektischen Stadtleben. Hier ist alles beieinander – neben dem weiträumigen Forstenrieder Park auch die Einkaufsmöglichkeiten mit Wochenmarkt auf dem Schweizer Platz. Mit der nahen U 3 ist man andererseits auch in nur 14 Minuten am Münchner Marienplatz. Natur pur und doch so nah am Geschehen!

An der Forstenrieder Allee, am Schweizer Platz und rund um die Maxhofstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die beiden letzteren sind vom Anwesen aus bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – das gilt im Übrigen auch für die U-Bahn-Haltestelle „Fürstenried-West“ (U3). Die Innenstadt ist durch eine gute Verkehrsanbindung hervorragend zu erreichen, zugleich lädt aber auch die nahe Autobahn A95 in das Nahe Voralpen- und Fünf-Seen-Land, an den Starnberger See oder dessen reizvolle Umgebung ein. Man merkt kaum, dass man sich inmitten von München befindet, wenn man hier seine Zeit verbringt.

Das Grundstück selbst befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne jedweden Durchgangsverkehr in sehr begehrter Wohnlage direkt an der Grenze zu Neuried. Im Grünen und doch zentrumsnah, perfekt angebunden und ein wahres Paradies für Familien – all dies zeichnet den Maxhof aus. Die landschaftlichen Reize, die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Ausflugszielen und der perfekten Infrastruktur machen den Maxhof zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohnadresse.

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. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

































