**81475 München**

# Fabelhaftes Reihenhaus im begehrten Maxhof



Kaufpreis
**1.298.000 €**

Wohnfläche
**143 m²**

Zimmer
**5**


**Ihr Ansprechpartner**

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 159 m² |
| Wohnfläche | 143 m² |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Grundstücksfläche | 184 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.298.000 € |
| stp_garage_stellplatzkaufpreis | 35.000 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Wertklasse | A_PLUS |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 28.05.2036 |
| Ausstelldatum | 28.05.2026 |
| Endenergiebedarf | 15 |
| Primär-Energieträger | Strom |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2026 |
| Zustand | Erstbezug |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Parkett |
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Elektro |
| unterkellert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Objekt-Titel

Fabelhaftes Reihenhaus im begehrten Maxhof

## Lage-Beschreibung

Online-ID:
BQVNTETA

Objekt-Nr.:
Maxhof | 2 | RMH


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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 Joggern 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 fi ndet 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 befi ndet, 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.

## Ausstattungs-Beschreibung

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-Terrasse
- komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
- 2 Wellness-Bäder im OG und DG, zusätzliches separates Gäste-WC im EG
- Bewährte Markenausstattung bei Elektro- und Sanitärausstattung (u.a. Gira, Geberit, Hansgrohe)
- hochwertiger Echtholzparkett, Eichen-Landhausdielen
- großformatiges Designer-Feinsteinzeug in Diele und Bädern
- Dachgeschoß voll ausgebaut
- heller Hobbyraum
- zeitgemäße Elektro-Ausstattung und CAT7-Verkabelung in allen Räumen, teilweise Einbauspots
- Sonnenschutz deluxe: elektrische Aluminum-Rollläden und Raffstores
- energieeffiziente Heizung: Viessmann-Luft-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Panorama-Türe im Wohnzimmer gartenseitig
- bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen
- übergroße Einzelgarage (3,50m breit) mit Starkstromanschluss (E-Mobilität!)
- 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
- inkl. aller Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge
- schlüsselfertig und sofort beziehbar
u.v.m.

## Objektbeschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!
Auf einem sonnigen Südgrundstück befindet sich dieses wunderschöne, sehr großzügige und familienfreundliche Neubau-Reihenmittelhaus in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung. Und das Beste: Das Haus ist sofort beziehbar!

Das Reihenhaus 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-, Doppel- und Reihenhäusern, die Lage ruhig und privilegiert.
Modern, klar und elegant - so präsentiert sich der Dreispänner: Fenster, Haustüre und Dacheindeckung in anthrazit verleihen dem Baukörper zusätzlich ein edles und wertiges Ambiente.
Der Grundriss ist für das moderne Leben der Familie von heute optimiert: Im großzügigen Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich. Eine große XXL-Panorama-Fensterfront nach Süden bezieht den Garten samt Terrasse gleich ganzjährig ein. Das sorgt für ein lichtdurchflutetes, weitläufiges Wohngefühl. Die offene Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Parterre.
Im 1. Obergeschoß befinden sich die “Privaträume” - bei der Planung wurde viel Wert auf großzügige Räume gelegt: Zwei geräumige Kinder- oder Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Duschbad stehen hier zur Verfügung. Schließlich das Dachgeschoß: Wahrlich ein Wohn-Highlight! Schlaf- und Jugend (oder Arbeits-) Zimmer und ein weiteres Duschbad bieten viel Raum zur Entfaltung. Hohe Räume vermitteln Behaglichkeit und Großzügigkeit.
Das Haus ist voll unterkellert, der Keller bietet weit mehr als nur Nutzfläche: Haustechnik und Lagermöglichkeiten sind hier ebenso untergebracht wie ein großzügiger Hobbyraum.
Der nach Süden ausgerichtete Privatgarten verheißt Erholung und Entspannung.

## 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.

## Impressionen












KI Staging






KI Staging

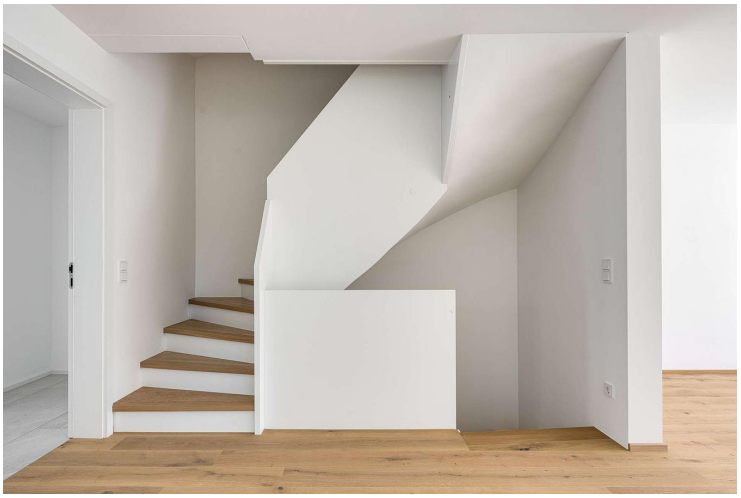





KI bearbeitet

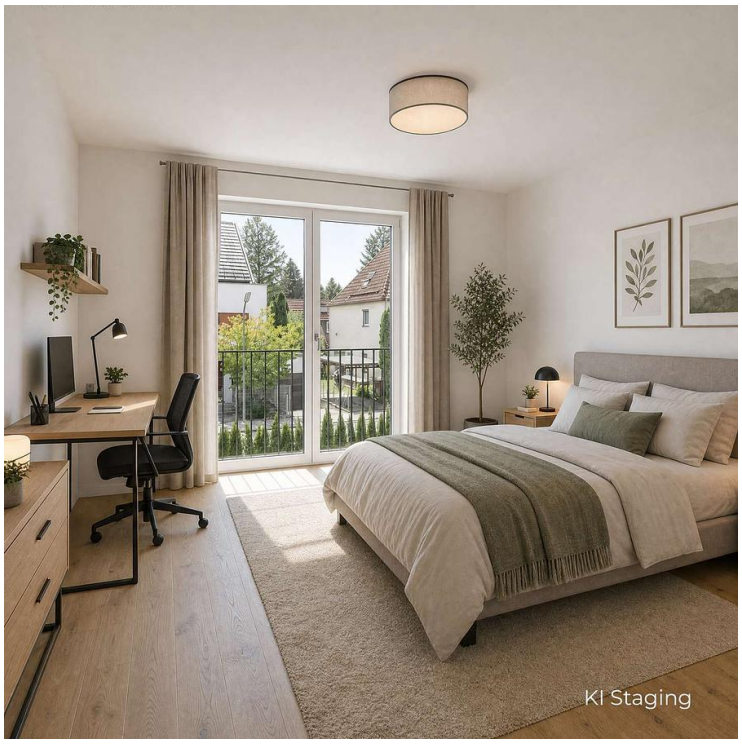

KI Staging



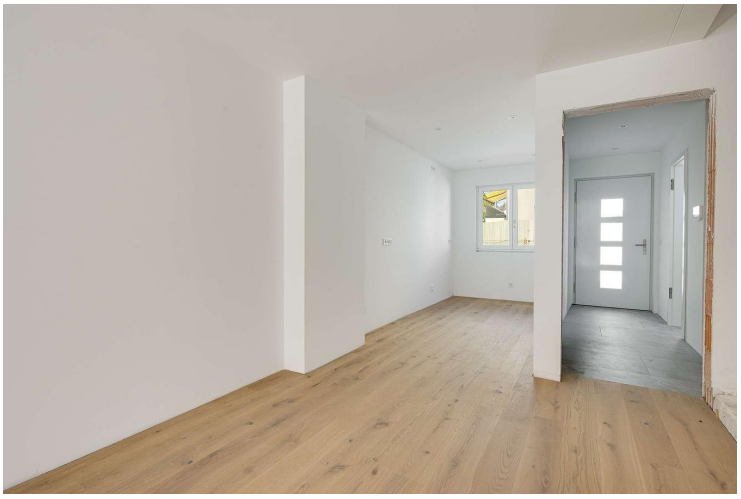



KI Staging




KI Staging
















KI bearbeitet