

Neubau Doppelhaushälfte mit festem Baubeginn und freier Planung mit schönem Süd-Westgarten



Kaufpreis
1.450.000 €

Wohnfläche
190 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	400 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
Aussen-Courtage	2,38%
Court	2,38% nur auf den
age- Grundstücksanteil, verdient mit	
Hinw Abschluss des notariellen	
eis Kaufvertrages	

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	VERKAUFT

Ausstattung

unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum ohne die üblichen Planungsverzögerungen! Wir präsentieren Ihnen ein ca. 400 m² großes, real geteiltes Grundstück in idealer West-Ausrichtung. Das Besondere: Der Baupartner für die zweite Doppelhaushälfte ist bereits gefunden, die Baugenehmigung liegt vor und die Planung ist abgeschlossen. Sie können unmittelbar mit der Gestaltung Ihres individuellen Zuhauses beginnen.

Das Baukonzept: Flexibilität trifft auf Effizienz
Das durchdachte Konzept des renommierten Herstellers DENNERT sieht eine großzügige Doppelhaushälfte in Massivhaus-Qualität vor. Mit ca. 190 m² Wohnfläche und insgesamt 225 m² Nutzfläche bietet dieses Haus ein perfektes Raumangebot für Familien:

Erdgeschoss: Lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zum Westgarten. Optionales Gäste-/Arbeitszimmer und Gäste-WC.

Obergeschoss: Zwei helle Kinderzimmer und ein zentrales Familienbad.

.....
Online-ID:
APQXXWHD
.....
Objekt-Nr.:
7696
.....



Dachgeschoss: Exklusiver Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und privatem Bad.

Souterrain: Hochwertig abgedichtet mit dem ADICON-System, bietet es zusätzliche Nutzflächen in Wohnraumqualität.

Technik & Zeitplan – Sicher und Schnell

Dank der innovativen Massiv-Fertighaus-Bauweise von DENNERT erfolgt die Hausaufstellung innerhalb von nur 14 Tagen. Der Baubeginn ist für Herbst 2026 gesichert, sodass ein Einzug bereits im Frühsommer 2027 realisierbar ist.

Energiestandard: KfW 40 (zukunftsicher und förderfähig)

Ausstattung: Massivtreppen, 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden, zwei Gauben.

Individualität: Grundrisse, Innenausbau und Ausstattung sind noch frei nach Ihren Wünschen gestaltbar.

Die Investition auf einen Blick

Grundstück (inkl. Baugenehmigung & Planung): 800.000 € (Festpreis)

Hauspreis (DENNERT Massivhaus): 310.000 €

Kalkulierte Fertigstellungskosten: ca. 340.000 € (je nach Ausstattungswunsch)

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein bereits genehmigtes Bauvorhaben mit einem erfahrenen Partner an Ihrer Seite kurzfristig umzusetzen.

Objekt-Titel

Neubau Doppelhaushälfte mit festem Baubeginn und freier Planung mit schönem Süd-Westgarten

Ausstattungs-Beschreibung

Grundstück: ca. 400 m² (real geteilt), Süd-West-Ausrichtung mit Westgarten.

Wohnfläche: ca. 190 m² (inkl. anteiligem Souterrain).

Gesamtnutzfläche: ca. 225 m².

Zimmeraufteilung: * EG: Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich, Gäste-WC, optionales Gäste-/Arbeitszimmer.

OG: 2 Kinderzimmer, zentrales Badezimmer.

DG: Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad.

Bauweise: Massiv-Fertighaus vom renommierten Hersteller DENNERT.

Energiestandard: KfW 40 (hocheffizient).

Baufortschritt & Zeitplan:

Baugenehmigung liegt bereits vor.

Gesicherter Baubeginn: Herbst 2026.

Hausaufstellung: Innerhalb von nur 14 Tagen.

Einzug möglich: Frühsommer 2027.

Ausstattungs-Highlights:

ADICON Abdichtungssystem für den Kellerbereich.

3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden.

Massivtreppen und zwei Gauben.

Grundrisse und Innenausbau noch frei gestaltbar.

Kostenübersicht:

Grundstück (inkl. Planung/Genehmigung): 800.000 € (Festpreis).

Hausbau (Dennert): 310.000 €.

Kalkulierte Restkosten (Ausbau/Sonstiges): ca. 340.000 € (je nach Ausstattung)

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

NACHWEIS- / VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 %, d.h. 3,00 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Sinn

Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten

Bankfachwirt

Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

E-Mail: thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart. Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.

Lage-Beschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften aus und bietet einen perfekten Rahmen für Familien und Generationen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Lage zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus urbanem Leben und grünen Erholungsgebieten aus. Die Schleißheimer Straße ist eine zentrale Verkehrsachse, die eine gute Anbindung an andere Stadtteile und die Münchener Innenstadt gewährleistet.

Die Straße ist von Baumreihen gesäumt, was zur Attraktivität des Wohngebiets beiträgt.

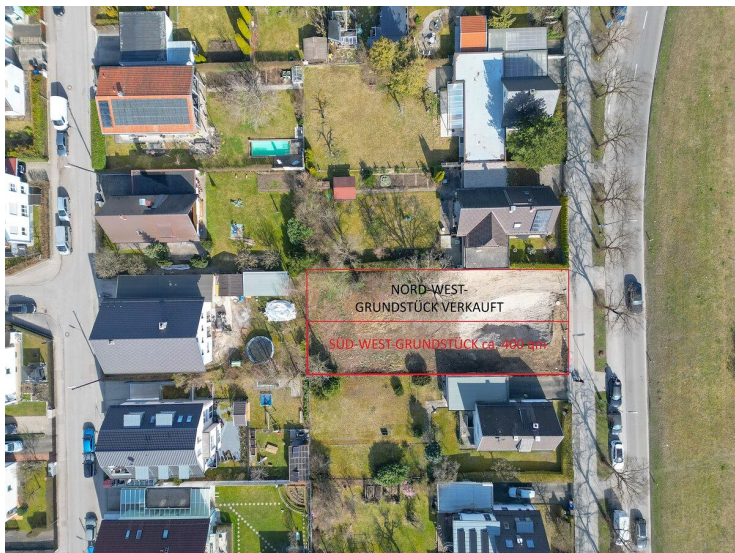
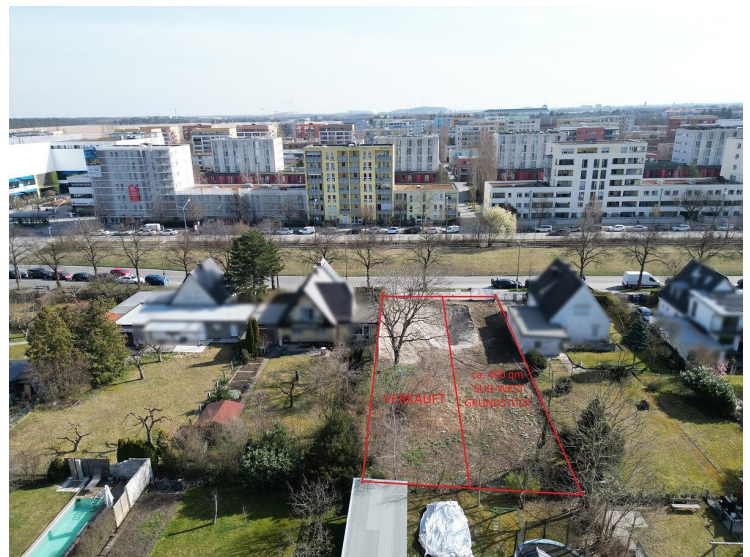
Die Lage verfügt über eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der Nähe befinden sich mehrere Haltestellen von U-Bahn, Bus und Tram. Die U-Bahn-Station "Dülferstrasse" (U2) ist fußläufig erreichbar, ebenso wie verschiedene Buslinien. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Autobahnen A9 und A92 in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen bietet. Hervorzuheben ist auch die unmittelbare Nähe zu BMW.

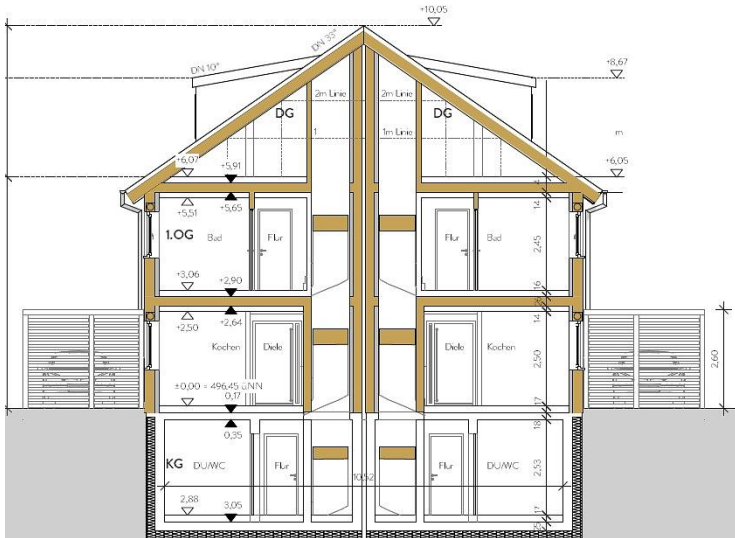
Supermärkte, Discounter sowie Fachgeschäfte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was eine attraktive Nahversorgung sichert. Das Gebiet bietet zudem verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Grund- und weiterführende Schulen sowie Hochschulen. Zahlreiche KiTas und Kindergärten sind optimal für junge Familien.

In der Umgebung des Grundstücks sind zahlreiche Parks und Grünflächen zu finden, die zur Freizeitgestaltung einladen.

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, einer vielfältigen Infrastruktur und der Nähe zu Naherholungsgebieten macht diese Lage besonders attraktiv. Die lebendige Atmosphäre des Stadtteils sorgt dafür, dass hier ein hohes Maß an Lebensqualität gegeben ist.

Impressionen





DALEXIS

IMMOBILIEN

**IHR KOMPETENTER PARTNER
RUND UM DAS THEMA IMMOBILIEN**

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GMBH
FREECALL 0800.3253947
INFO@DALEXIS-IMMOBILIEN.DE
WWW.DALEXIS-IMMOBILIEN.DE

VERKAUF & BERATUNG

Florian Bauer Michael Kneissl