81475 München

Phantastisches Reiheneckhaus am Forstenrieder Park



Kaufpreis
1.598.000 €

Wohnfläche
151 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	169 m²
Wohnfläche	151 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	267 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.598.000 €
stp_garage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.05.2036
Ausstelldatum	28.05.2026
Endenergiebedarf	21
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

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.

Online-ID:
VKZFGUCP

Objekt-Nr.:
Maxhof | 3

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise mit Wärmedämmziegeln
- moderner, großzügiger Grundriss
- sonnenverwöhntes, großzügiges Grundstück mit Süd-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 u.v.m.
- Wellness-Bad im OG und DG, 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, Küche, Bädern
- Dachgeschoß voll ausgebaut
- tagheller Hobbyraum mit Lichthof
- 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)
- XXL-Panorama-Türen im Wohnzimmer gartenseitig
- bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen
- Einzelgarage mit Starkstromanschluss (E-Mobilität!)
- 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 Grundstück befindet sich dieses neu errichtete, familienfreundliche Reihenendhaus in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung. Und das Beste: Das Haus ist sofort beziehbar! Erlesene Materialien, viel Liebe zum Detail und eine kompromisslos hochwertige, elegante Ausstattung für modernen Wohnkomfort kennzeichnen dieses Haus. Es überzeugt durch seine gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf 151 m² Wohnfläche. Mit fünf großzügigen Zimmern bietet die Immobilie idealen Platz für Familien oder alle, die sich mehr Raum und Komfort wünschen.

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. Große XXL-Panorama-Fensterfronten beziehen den Garten samt Terrasse gleich ganzjährig ein. Eine offene Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Parterre. Großformatiges Steinzeug und Landhausdielen (Echtholz-Eichenparkett) schmeicheln hier dem Auge. Die Südterrasse sowie der umlaufende Garten verheißen erholsame Stunden im Freien.
Im 1. Obergeschoß befinden sich die “Privaträume”: Hier befinden sich zwei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, jeweils lichtdurchflutet dank großer bodentiefer Fensterfronten. Zwei Tageslichtbäder im 1. OG und DG lassen praktisch keine Wünsche offen: Mit großer Wanne und bodengleicher 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! Zwei Schlaf- und Jugend (oder Arbeits-) Zimmer samt Gaube und Fensterfront bieten viel Raum zur Entfaltung. Hier wären beispielsweise zwei Home-Offices, zwei Kinderzimmer, ein gesamter Junior-Bereich oder vieles weitere mehr denkbar.
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.
Am Haus steht eine Einzelgarage samt Starkstromanschluss (Lademöglichkeit für E-Mobilität!) zur Verfügung.
Der wunderbar angelegte und stilvoll eingefriedete Garten, bereits fertig bepflanzt, verheißt ganzjährig Erholung und Entspannung. Das sollten Sie nicht verpassen!

Weitere Vorzüge dieser Immobilie:

- Erstbezug – alles neu, nichts gebraucht
- 5 Jahre Gewährleistung
- Gehobene Ausstattungsqualität throughout
- Parkett in den Wohnbereichen
- Zwei vollwertige Badezimmer plus Gäste-WC
- Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz (Kaufpreis 30.000 €)
- Keller für zusätzlichen Stauraum
- keine zusätzliche Käuferprovison

Die Lage in München rundet das Gesamtpaket perfekt ab und bietet Ihnen die Verbindung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem Wohnen im eigenen Haus. Eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Städte Deutschlands.

Lage-Beschreibung

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.

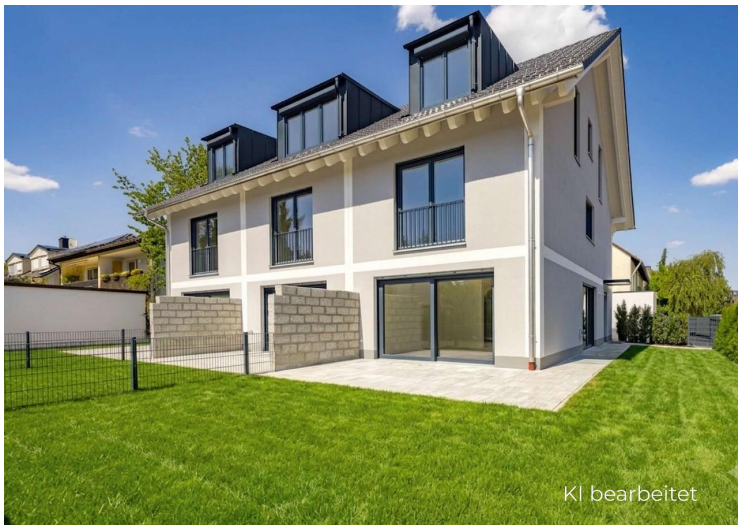
Objekt-Titel

Phantastisches Reiheneckhaus am Forstenrieder Park

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









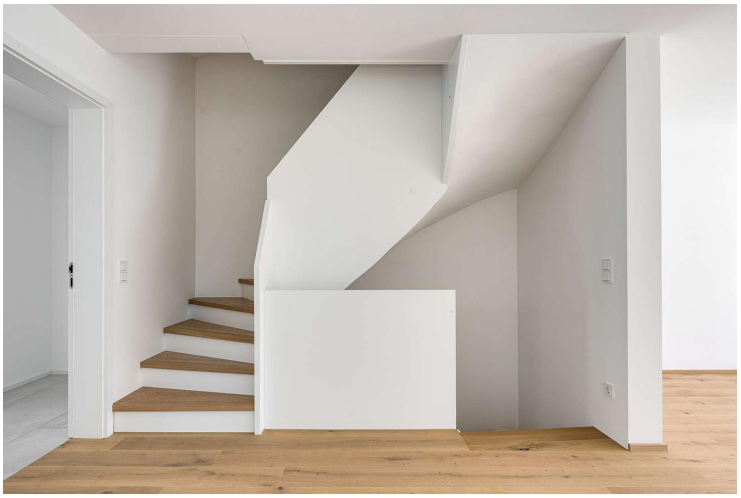













KI Staging








KI Staging










KI bearbeitet


DREAM BIG
TOYS
KI Staging


KI bearbeitet




KI Staging



