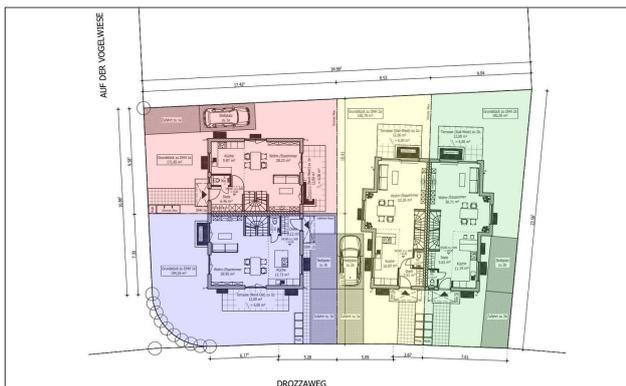


# Exposé

## Doppelhaushälfte in München Wohnen am Klinikum Großhadern



Ort des Vorhabens: Drozzaweg 11 81375 München-Hadern	Flurstück Gemarkung: Großhadern Flurstücks Nr.: 1978	Art des Vorhabens: Neubau von zwei Doppelhäusern mit offenen Stellplätzen	Bauherr: F.X. Egginger GmbH Ruffinallee 23B, 82166 Gräfelfing	Planer: Architekturbüro Schuster Architekten PartGmbH Flurstraße 7a, 86388 Gersthofen	Vermessungsplan Nr. Datum: 07.05.2024 Malsatz: 1:200 Plannr.: 242601-1
--	--	---	---	--	---

Objekt-Nr. **OM-296826**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.298.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Dettinger Klemm  
Mobil: 0172 1359070

81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traum ist unsere Leidenschaft! Hier wird für Sie auf weitläufigen Etagen eine meisterhafte Raumgestaltung und zeitgemäße Annehmlichkeiten, harmonisch aufeinander abgestimmt, erschaffen. Die beiden Neubau-Doppelhaushälften in einer ruhigen Wohngegend von Großhadern, nur wenige Schritte von der U-Bahnstation entfernt, stellen einen wahren Traum für Familien und Paare dar. Ihre individuellen und kreativen Wünsche können sich in diesem Haus entfalten und sich realisieren lassen.

Die zeitlose Eleganz des gesamten Anwesens beeindruckt beim ersten Anblick. Besondere Elemente wie z.B. bodentiefe Fenster, ein Licht-Erker im Souterrain und Tageslichtbäder schaffen eine herrliche Atmosphäre und lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich verschwimmen. Wundervolle Sonnenterrassen und private Gärten ermöglichen erholsame Stunden im Freien.

Im Inneren, bieten alle vier Ebene großzügige Räumlichkeiten für ein entspanntes Wohnen. Das Erdgeschoss strahlt viel Stil und Raffinesse aus mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich und einer offenen Küche die zusammen ca. 40 Quadratmeter Fläche ergeben. Direkte Zugänge durch bodentiefe Fenstertüren zu den Freiflächen erzeugen schöne Perspektiven und grenzenlose Helligkeit.

In den oberen Stockwerken finden Eltern, Kinder und Gäste behagliche Rückzugsorte zum Schlafen, Spielen, Lernen oder Arbeiten. Alle Zimmer sind optimal geschnitten und bieten eine reizvolle Aussicht auf die Gärten und die Umgebung. Die Tageslichtbäder begeistern mit hochwertigen Sanitäranlagen, bodengleichen Duschen und schicke Wannen. Unterm wohltemperierten Dach sorgt der moderne Grundriss und die Dachflächenfenster für maximale Helligkeit und großzügigen Raum - ein Ort, um anzukommen und sich entspannt zurückzulehnen. Das Untergeschoss verfügt über einen praktischen Hauswirtschaftsraum wie auch ein Technikraum für die moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe. Der Lichterker mit Austritt ins Freie im Hobbyraum ist ein besonderer Highlight.

## Ausstattung

- Realgeteilt
- In Massivbauweise
- Ziegelmauerwerk mit 36,5 cm Außenwände
- Innenwände mit 17,50 cm und 11,5 cm Ziegelmauerwerk, bzw. Trockenbauwände
- Dreifach-wärmeschutzverglaste Fenster
- Zum Teil bodentiefe Fenster im EG & OG
- Lichterker im Hobbyraum im Souterrain
- Elektrische Rollläden
- Sanitäreinrichtungen von Markenherstellern wie z.B. Villeroy & Boch
- Armaturen von Markenherstellern wie z.B. Hans-Grohe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen & im Hobbyraum
- Luft/ Wasserwärmepumpe
- Landhausdielen Holzböden
- Großformatige Fliesen 60 x 60cm
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Tageslichtbad und Studio
- Stellplatz ist im Festpreis enthalten
- Die Quadratmeter- und Längenangaben sind Rohbaumaße

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Großhadern zählt zu den bevorzugten Wohngebieten im Münchner Südwesten. Die reizvolle Umgebung besteht aus gewachsenen Nachbarschaften mit Einfamilien- / Doppelhäusern und nahe gelegene Einkaufsgegend. Großhadern ist seitens der Infrastruktur hervorragend erschlossen und bietet alles was zum täglichen Leben gehört.

Besonders zu erwähnen sind das Klinikum Großhadern, das Max-Planck-Institut, diverse Sportanlagen und Sportvereine sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die U-Bahnstation 'Großhadern' (U6) ist in ca. 8 Gehminuten zu Fuß erreichbar. Eine Busstation befindet sich ca. 150 Meter vom Objekt entfernt.

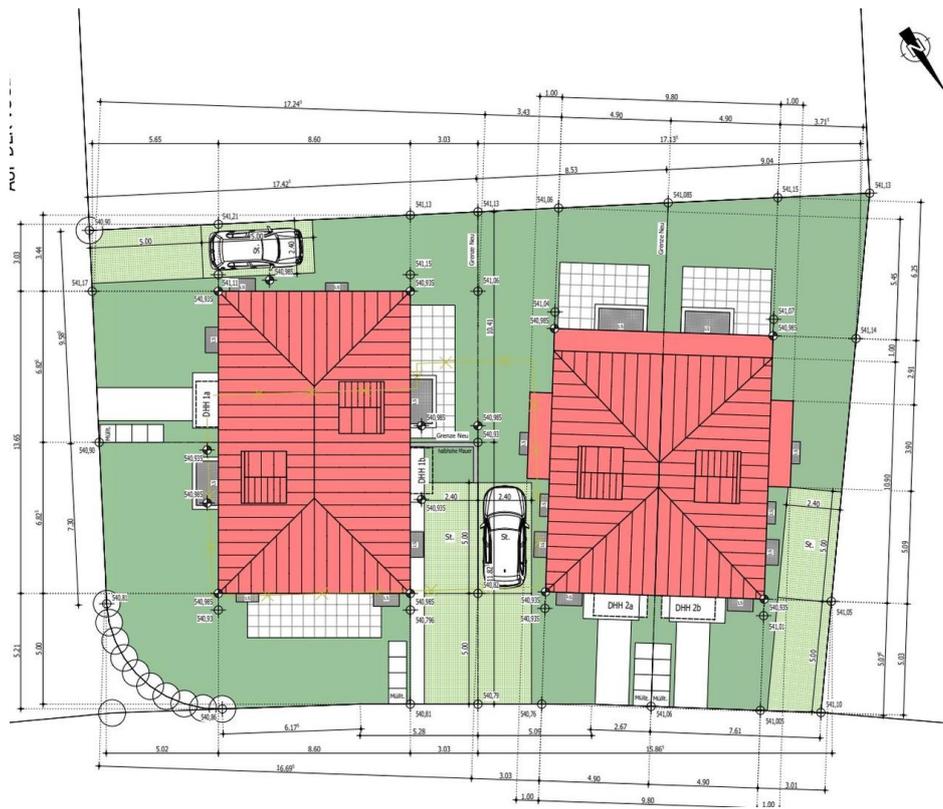
Das nahegelegene Würmtal mit vielen Waldgebieten und traumhaft schöne Wege entlang der Würm können Sie von hier aus mit dem Fahrrad erkunden. Das Fünf-Seenland mit atemberaubende Ausblicke und Seenlandschaften ist mit dem Auto in nur ca. 20 Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe liegt die Autobahnauffahrt München-Kreuzhof die zur Autobahn A95 Richtung München-Garmisch führt. Die Autobahn A96 zwischen München und Lindau ist ebenfalls schnell erreichbar über die Auffahrt Blumenau. In nur ca. 35 Minuten ist der Flughafen mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

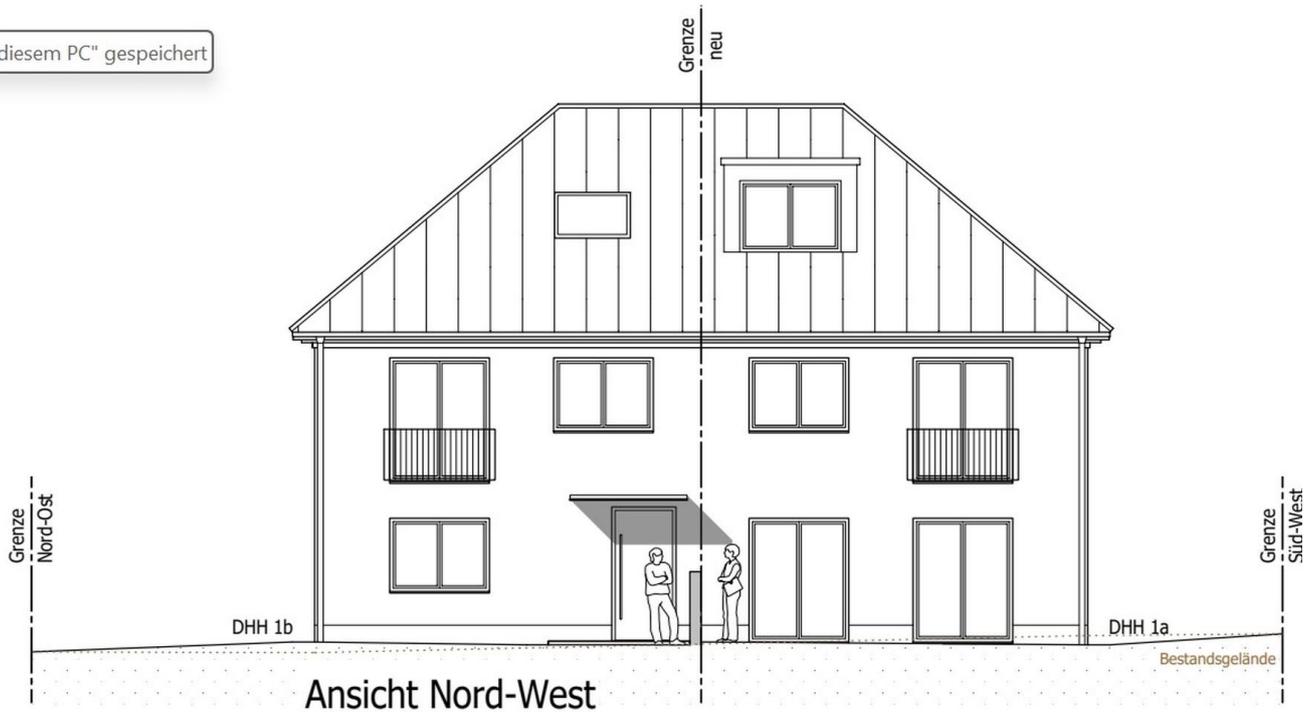
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Lageplan

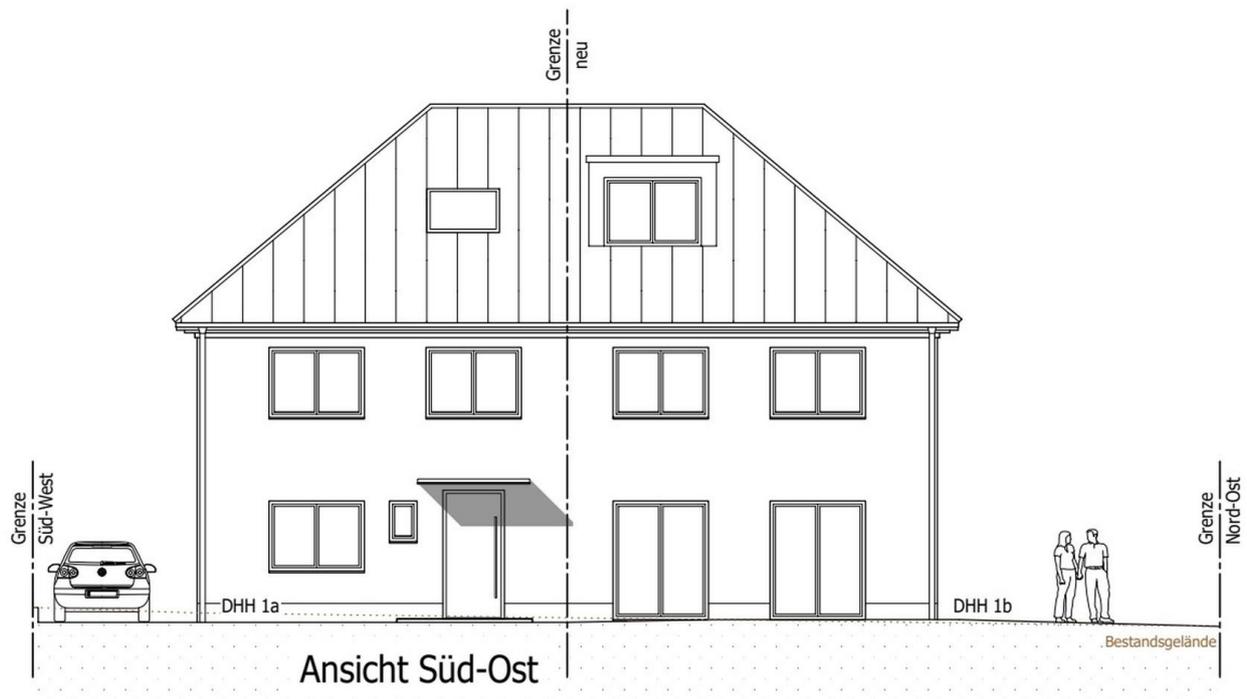
diesem PC" gespeichert



Ansicht Nord-West

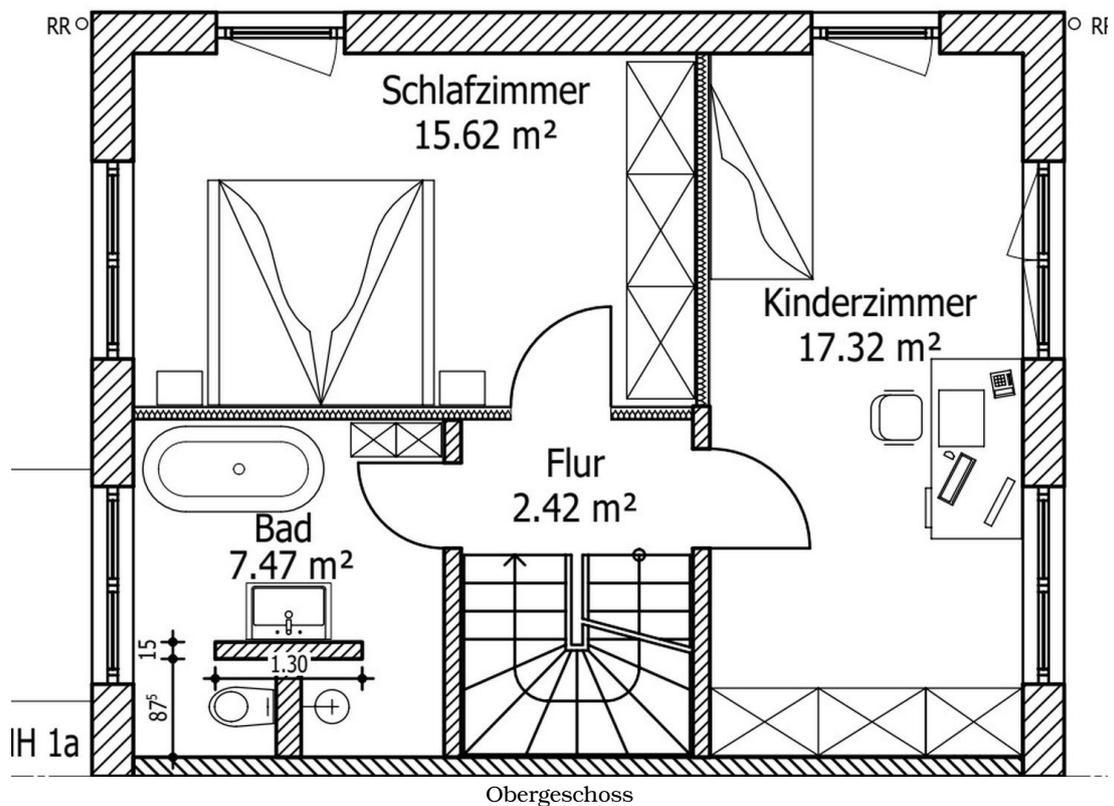
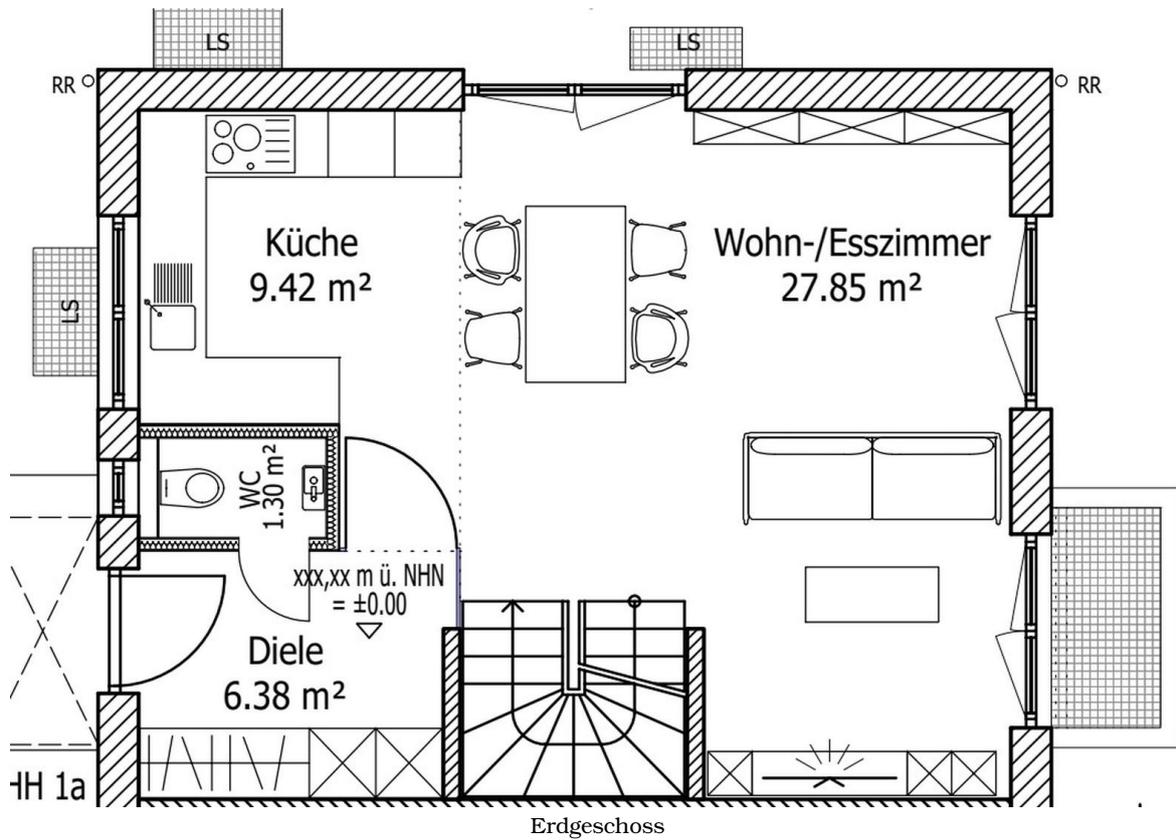
Ansicht NW

# Exposé - Galerie

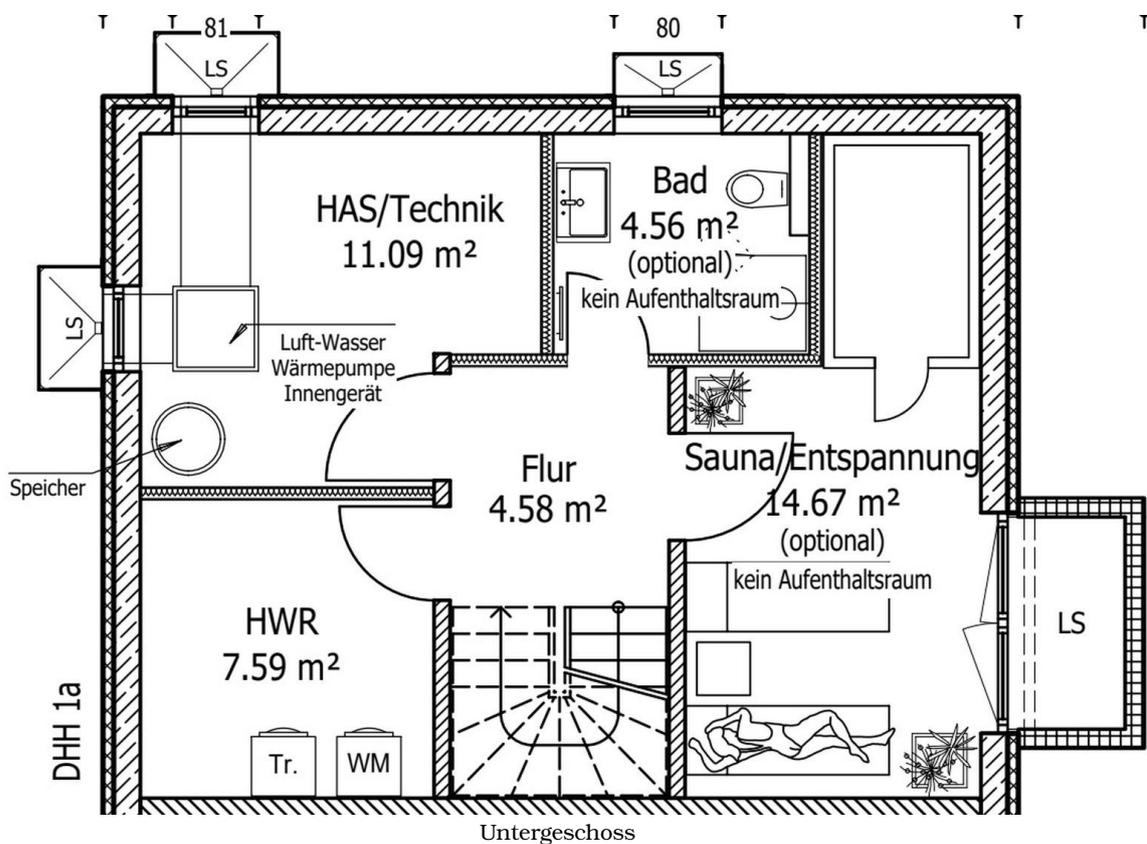
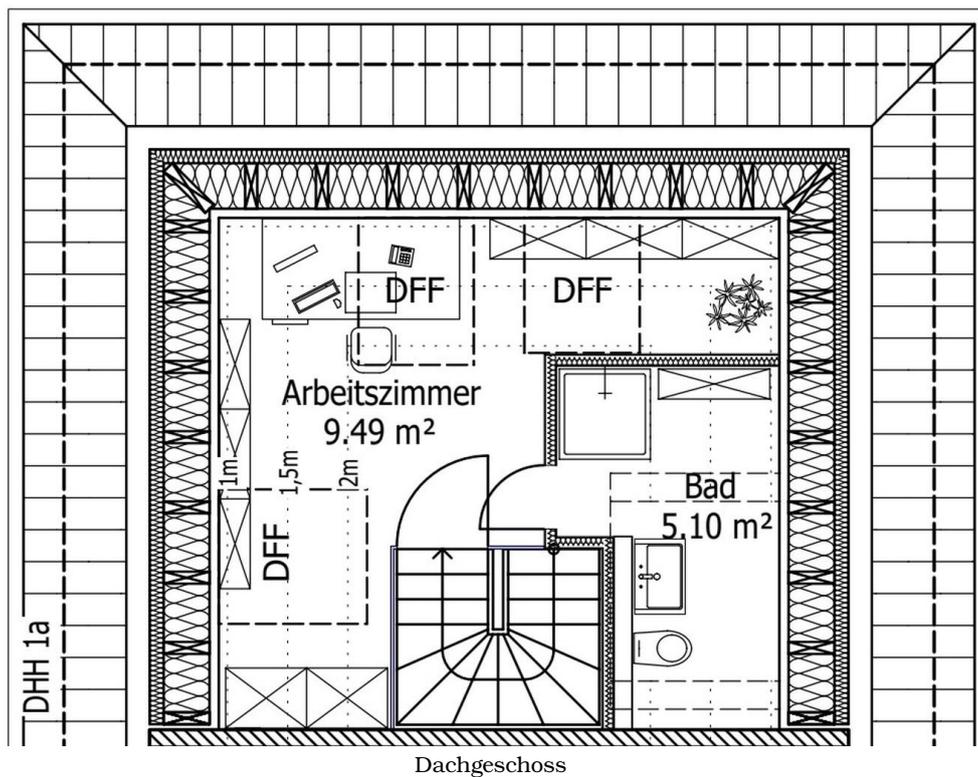


Ansicht SO

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

