

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Lichtdurchflutetes Neubau-Reihenhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-425609

#### Reihenhaus

Verkauf: **1.320.000 €**

Ansprechpartner:  
René Werner

Hugo-Lang-Bogen 13  
81735 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	323,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubau-Reihenhaus überzeugt auf ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und stilvollem Wohnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen direkten Blick auf die Terrasse und den Garten, wodurch der Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden wird. Ein separates WC und ein Gästezimmer bieten zusätzliche Flexibilität. Die im Haus integrierte Garage sowie der separate Hauswirtschafts- und Technikraum komplettieren diese Ebene und sorgen für praktischen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein großes Elternschlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Arbeitszimmer, das flexibel als Homeoffice oder Hobbyraum genutzt werden kann. Auch hier tragen große Fensterflächen zu einer hellen und freundlichen Atmosphäre bei.

Das Haus verfügt über einen eigenen Garten, eine großzügige Terrasse und einen Balkon mit Freisitz, auf dem Sie die Abendsonne in westlicher Ausrichtung genießen können – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Dieses Reihenhaus verbindet modernes Wohnen mit durchdachter Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und einem privaten Außenbereich. Die Kombination aus offener Raumgestaltung, großen Fenstern und hochwertiger Ausstattung macht es zu einem perfekten Zuhause für Familien und Paare, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Massive monolithische Ziegelbauweise für beste Wärmedämmung und Langlebigkeit
- KfW 55 Standard für niedrige Energiekosten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Großformatige Fliesen in Bädern und WC
- Fensterbänke aus Naturstein (Granit)
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Marken-Sanitärobjekte von namhaften Herstellern

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

## Sonstiges

Bei diesem Projekt handelt es sich um die exklusive Umsetzung eines baurechtlich abgesicherten Wohnkonzepts – entwickelt in enger Zusammenarbeit mit erfahrenen Architekten, zertifizierten Immobiliengutachtern und Grundstücksbewertern, Marketingexperten sowie dem Bauberater und Betreuer des ausführenden Bauunternehmens.

Die grundstücksbezogenen Baunebenenkosten, wie z. B. Anschlusskosten, Erdbauarbeiten, Abriss des Altbestands oder Gestaltung der Außenanlagen, sind bereits im Hauspreis enthalten. Damit bedeutet „schlüsselfertig“ hier wirklich schlüsselfertig, ohne dass Sie sich um zusätzliche Kosten oder Organisation kümmern müssen.

Aus unserem Beraterteam steht Ihnen ein unabhängiger Finanzierungsexperte zur Verfügung, der ein individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Finanzierungskonzept erstellt. Dabei profitieren Sie von den bestmöglichen Markt-Konditionen und der optimalen Nutzung aller aktuellen Fördermöglichkeiten. Dieser exklusive Service ist für unsere Mandanten im Leistungsumfang enthalten und kostenlos.

Alle von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen enthalten aufpreispflichtige Sonderausstattungen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer urban geprägten und gut angebundenen Wohnlage von Neuperlach, die durch kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr überzeugt

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus modernen Wohnanlagen, Grünflächen sowie einer gut ausgebauten Nahversorgungsstruktur. Das Quartier bietet eine angenehme, urbane Wohnqualität mit gleichzeitig hoher Alltagstauglichkeit.

In fußläufiger Nähe stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleister zur Verfügung. Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich im direkten Umfeld, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht. Parks und Grünanlagen in der Umgebung sorgen für erholsame Rückzugsorte und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort aus bestehen schnelle Anschlüsse an die U-Bahnstationen Neuperlach Zentrum und Neuperlach Süd, die direkte Verbindungen in die Münchener Innenstadt bieten.

Über den Karl-Marx-Ring und die Zehnfeldstraße ist der Standort zudem hervorragend in das städtische Straßennetz eingebunden. Die Autobahn A8 sowie der Mittlere Ring sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendlern und Gewerbetreibenden Flexibilität bietet.

Neuperlach zählt zu den größten und am besten erschlossenen Siedlungsgebieten im Münchener Osten. Der Stadtteil zeichnet sich durch ein breites Angebot an Einkaufszentren, Sportmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Gastronomie aus. Gleichzeitig besteht eine gute Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen sowie zum Münchener Umland.

Dieser Standort, bietet eine gut angebundene und alltagsnahe Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Kombination aus Grünflächen, moderner Stadtentwicklung und schneller Erreichbarkeit macht die Adresse sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Dienstleister ausgesprochen attraktiv.

# Exposé - Galerie



Straßenansicht Abend



Straßenansicht Winter

# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Masterbad

# Exposé - Galerie



Jugendzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gesamtansicht Tag

# Exposé - Galerie



Gesamtansicht Tag 2



Gesamtansicht Abend

# Exposé - Galerie

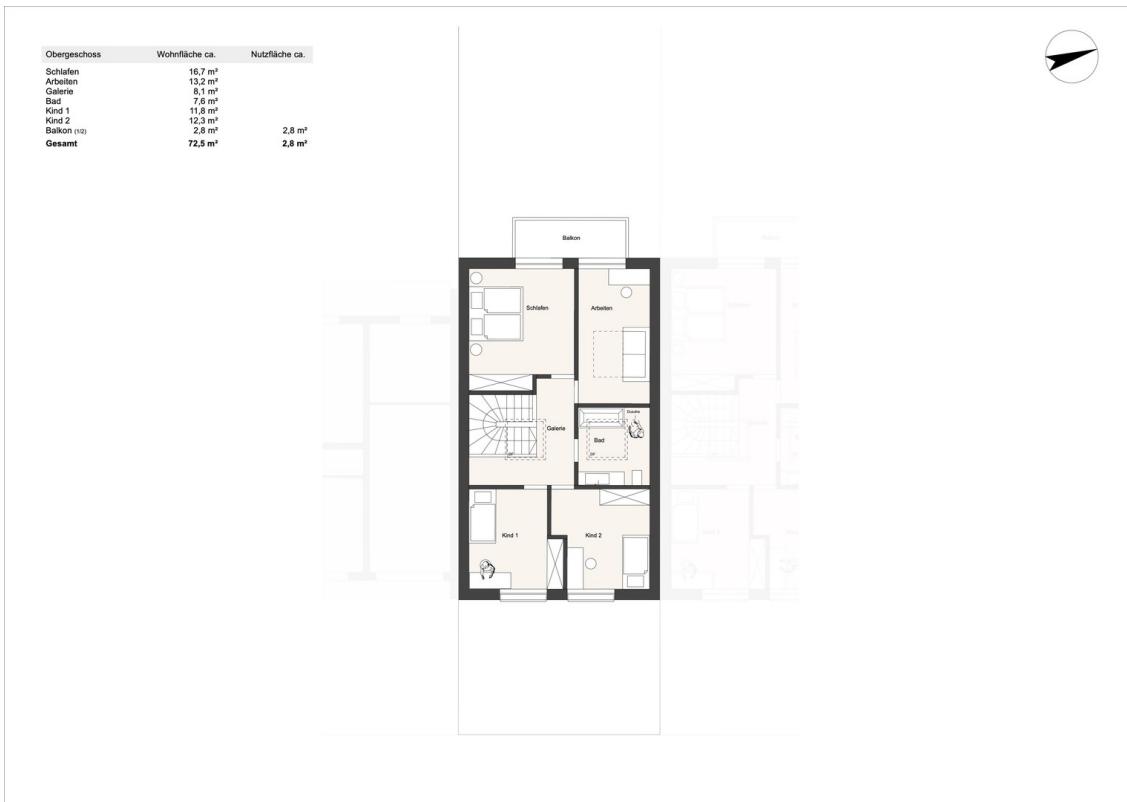


Gesamtansicht Winter

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss