

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Modernes Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. OM-425611

#### Reihenhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
René Werner

Hugo-Lang-Bogen 13  
81735 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	304,00 m²
Zimmer	7,00
Wohnfläche	170,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Garagen	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubau-Reihenhaus überzeugt auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Die trapezförmige Architektur verleiht dem Haus ein außergewöhnliches Design und sorgt für eine besondere räumliche Dynamik. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und stilvollem Wohnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie einer geräumigen Speisekammer, die für Ordnung und praktische Aufbewahrung sorgt. Besonders praktisch: Die Speisekammer kann zusätzlich über eine Tür von außen betreten werden, sodass Einkäufe direkt vom Auto unter der Bedachung des Carports bequem eingeladen werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer, ein separates WC und den Hauswirtschafts- und Technikraum. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse und dem Garten. Ein überdachter Carport am Haus bietet praktischen Schutz für Ihr Fahrzeug.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, die sich ein Kinderbad teilen, ein großes und komfortables Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie ein geräumiges Arbeitszimmer, das sich auch ideal als Ankleidezimmer nutzen lässt. Eine Galerie eröffnet zusätzliche Möglichkeiten als Arbeitsplatz, Lesecke oder gemütlicher Rückzugsbereich. Auch hier sorgen große Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

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, außergewöhnlichem trapezförmigem Design, großen Fenstern, hochwertigen Details und flexiblen Raumangeboten 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 Baunebenkosten, 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 Münchner Innenstadt bieten.

Über den Karl-Marx-Ring und die Zehntfeldstraße 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 Münchner 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 Münchner 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 Tag 2



Straßenansicht Abend



# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



Garten / Terrasse Abend



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad



Jugendzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Außenansicht 1



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Außenansicht 4



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss