

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Exklusiver Neubau München Waldperlach

**Am Bauernwald 21  
Residence**  
Waldperlach | München 81739

Ihre Ansprechpartnerin



**Simona Maresi**

0172 / 9092338  
simonamaresi@live.de



SCAN ME



**Objekt-Nr. OM-455375**

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.600.000 €**

Ansprechpartner:  
Simona Maresi

81739 München  
Bayern  
Deutschland

- ca. 165-187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Ebenen + Keller
- Dachterrassen (Haus 1 & 3)
- KfW 55 & Wärmepumpe

**Exklusiver Neubau**  
mit Dachterasse & Garten

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusiver Neubau in München-Waldperlach – modernes Wohnen im Grünen mit Dachterrasse & Garten

In begehrter, ruhiger Bestlage von München-Waldperlach entsteht ein hochwertiges Neubauensemble mit drei exklusiven Reihenhäusern, das modernes Wohnen auf höchstem Niveau vereint. Dieses Projekt verbindet zeitlose Architektur mit nachhaltiger Bauweise und bietet ein Zuhause für höchste Ansprüche.

Die stilvoll gestalteten Häuser überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept über vier Ebenen sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche mit großzügigen Fensterflächen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und öffnet sich zu privaten Außenflächen – ideal für entspannte Stunden im eigenen Garten oder auf der Dachterrasse.

Highlights auf einen Blick:

- Exklusiver Neubau (Erstbezug, Fertigstellung ca. 2027)
- Ca. 150-165 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf 4 Ebenen + Keller
- Hochwertige Bauweise im KfW-55-Standard (energieeffizient & zukunftssicher)
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- Echtholzparkett, hochwertige Fliesen & Smart-Home-Steuerung
- Großzügige Dachterrassen (Haus 1 & 3) sowie private Gärten
- Ruhige, familienfreundliche Lage direkt am Bauernwald

Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Waldperlach – einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Münchner Innenstadt ist durch eine sehr gute Anbindung an Bus und S-Bahn schnell erreichbar.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer sowie wertorientierte Investoren, die eine nachhaltige und wertstabile Immobilie in Premiumlage suchen.

Preis: ca. 1,6 Mio. € VB

(je nach Einheit)

Kontakt:

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Hinweis für Makler:

Wir bitten um Verständnis, dass wir derzeit keinen Alleinauftrag vergeben und keine Provision an Makler zahlen. Vielen Dank für ihr Verständnis.

## Ausstattung

- Exklusiver Neubau (Erstbezug, Fertigstellung ca. 2027)
- Ca. 150-165 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf 4 Ebenen + Keller
- Hochwertige Bauweise im KfW-55-Standard (energieeffizient & zukunftssicher)

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- Echtholzparkett, hochwertige Fliesen & Smart-Home-Steuerung
- Großzügige Dachterrassen (Haus 1 & 3) sowie private Gärten
- Ruhige, familienfreundliche Lage direkt am Bauernwald

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Waldperlach – einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Münchner Innenstadt ist durch eine sehr gute Anbindung an Bus und S-Bahn schnell erreichbar.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer sowie wertorientierte Investoren, die eine nachhaltige und wertstabile Immobilie in Premiumlage suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

## Architektur & Bauweise

- Erstbezug: Neubauqualität ohne Renovierungsbedarf – einziehen und wohlfühlen
- Energieeffizient & zukunftsicher: Energieeffiziente Massivbauweise KfW 55 (ideal für geringe Betriebskosten) und Wertbeständigkeit
- Individuelle Gestaltung: Mitbestimmung bei Materialien und Oberflächen je nach Baufortschritt möglich
- Modernes Raumkonzept: Offene Grundrisse mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen und Kochen
- Wohnen auf mehreren Ebenen: 4 Ebenen bieten viel Platz, Flexibilität und Privatsphäre
- Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente
- Nachhaltige Haustechnik: Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett & hochwertige Fliesen
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung & Sicherheit
- Schallsoliert
- Exklusive Outdoor-Flächen: Großzügige, nicht einsehbare exklusive Dachterrassen bei Haus 1 und Haus 3
- Ausgebaute Dachgeschosse mit besonderem Wohncharakter
- Ausgebauter Keller individuell bewohn/nutzbar

## Umgebung

**Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung**  
Alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte wie REWE und Penny in kurzer Distanz erreichbar  
Einkaufszentren in der Nähe: Einkaufszentrum PEP (Portach) mit vielfältigen Angebot  
Apotheken, Ärzte & Dienstleistungen: Gute Versorgung im direkten Umfeld  
Kurze Wege: Schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungsangebote

**Schulen & Bildung**  
Breites Bildungsangebot: Mehrere Grundschulen, Realschulen und Gymnasien im Umfeld  
Internationale Bildung: Nähe zur European School Munich  
Vielfältige Schulformen: Von Grundschule bis Gymnasium alles in gut erreichbarer Distanz  
Familienfreundliche Struktur: Ideale Voraussetzungen für Kinder und Jugendliche

**Lage-Highlights**  
Naturnahtes Wohnen: Direkt am Bauernwald – ideale Umgebung für Spaziergänge, Joggen und Erholung  
Hoher Freizeitwert: Nähe zum Ostpark sowie zahlreiche Grünflächen und Radwege  
Ruhige Wohnlage: Gepflegtes, familienfreundliches Umfeld mit viel Privatsphäre

**Freizeit & Lebensqualität**  
Vielfältige Sportangebote: Sportvereine, Fitnessmöglichkeiten und Freizeitanlagen in der Nähe  
Gastronomie: Restaurants, Cafés und Biergärten im direkten Umfeld  
Natur & Stadt kombiniert: Perfekte Balance zwischen Erholung und urbanem Leben

**Kitas & Kinderbetreuung**  
Vielfältige Betreuung: Zahlreiche Kindergärten und Kinderkrippen in Walsperach  
Moderne Einrichtungen: z. B. „Denk mit!“ Kita mit flexiblen Betreuungszeiten  
Hochwertige Betreuung: Einrichtungen wie „Arche Noah“ bieten Förderung vom Kleinkindalter bis Schulantritt  
Internationale Angebote: Bilinguale Kitas wie „Little Giants“ im Umfeld

**Gastronomie & Genuss im direkten Umfeld**  
Vielfältige Gastronomie: Zahlreiche Restaurants mit internationaler und regionaler Küche in unmittelbarer Nähe  
Fußläufig erreichbar: Beliebte Restaurants und Biergärten nur wenige Minuten entfernt  
Cafés & Frühstück: Gemütliche Cafés und Bäckereien für den perfekten Start in den Tag  
Alltag & Genuss vereint: Schnelle Verpflegung im Alltag sowie hochwertige Gastronomie für besondere Anlässe  
Hohe Lebensqualität: Kulinarische Vielfalt direkt im Wohnumfeld

**Anbindung**  
Gute Verkehrsanbindung: Schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt  
ÖPNV-Nähe: Bus- und S-Bahn-Anbindung in komfortabler Distanz  
Autobahn-Anbindung: Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz

# Exposé - Galerie

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Münchens, im ruhigen und grünen Stadtteil Waldperlach. Die Gegend bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Erholungsflächen in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindungen sind ideal: Mit Bus und S-Bahn gelangen Sie schnell und unkompliziert in das Stadtzentrum von München.



## Umgebungsinformationen

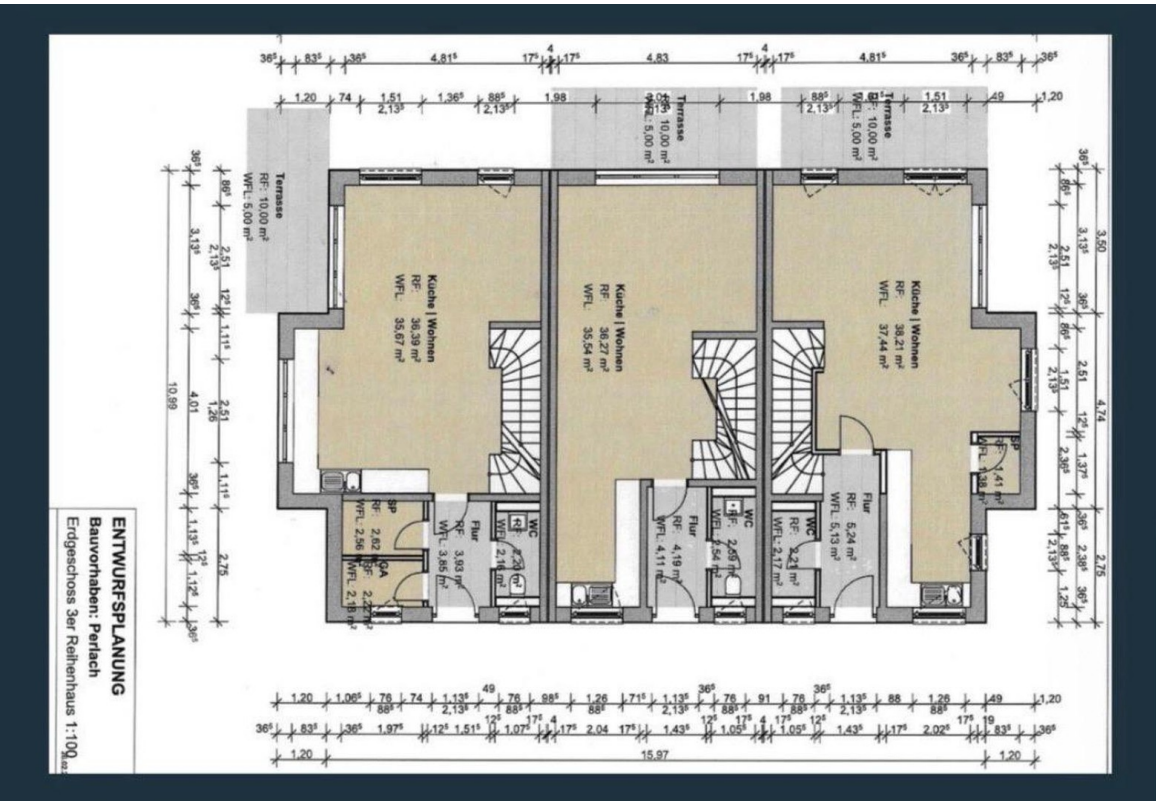
- Am Bauernwaldstr 21, 81739 München
- Waldperlach Zentrum, ca. 5 Gehminuten
- Neuperlach Süd (U5/S7), ca. 10-15 Minuten
- PEP Einkaufszentrum, ca. 10 Minuten
- Perlacher Forst, wenige Minuten
- Klinikum Neuperlach, ca. 10 Minuten
- Flughafen München, ca. 35-40 Minuten







# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

