

# Exposé

## Stadthaus in München

### NEUBAU VON 3 EXKLUSIVEN STADTHÄUSERN IN PREMIUM-LAGE GROSSHADERN



Objekt-Nr. **OM-283454**

#### Stadthaus

Verkauf: **1.657.690 €**

Telefon: 089 215506450

81377 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	336,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gestalten Sie Ihr Traum-Stadthaus!

Neubau von 3 exklusiven Stadthäusern in energiesparender Holzfertigbauweise der Haas Fertigbau GmbH in einer der schönsten und ruhigsten Lagen im "Blumenviertel" in München-Großhadern.

Alle m<sup>2</sup> Angaben sind ca. Werte:

Haus 1: 203 m<sup>2</sup> Wfl., 243 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., 211 m<sup>2</sup> Grst., 1.460.840.- €\*  
Haus 2: 191 m<sup>2</sup> Wfl., 237 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., 336 m<sup>2</sup> Grst., 1.657.690.- €\*  
Haus 3: 191 m<sup>2</sup> Wfl., 240 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., 344 m<sup>2</sup> Grst., 1.562.740.- €\*  
Die Stadthäuser entsprechen der KfW Einstufung "Effizienzhaus 40" und sind voll unterkellert. Die Häuser sind förderfähig durch einen zinsgünstigen Kredit der KfW.  
Wir unterstützen Sie zudem gerne bei Antragstellung der aktuellen KfW-Förderungen.  
Mit drei Etagen und drei Schlafzimmern, einem Masterbad, dem Gäste-WC mit Dusche, einem großzügigen Wohn-/Essbereich sowie zwei Hobbykellern (nach Wunsch) und einem Dachstudio mit über 50 m<sup>2</sup> Wfl. bietet jedes Stadthaus ausreichend Platz und Freiraum für eine Familie mit hohen Ansprüchen. Die Häuser bestechen durch ihre gehobene Ausstattung (z.B. repräsentativer Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen).  
Die Abbildungen sind beispielhaft.  
\*Der angebotene Objektpreis bezieht sich auf den Grundstücksanteil, Haus sowie Keller.  
Baunebenkosten wie Erdarbeiten, Hausanschlusskosten, Abriss des Altbestands, etc. und die Grunderwerbsnebenkosten (ca. 5,5% für Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer) sind zusätzlich vom Käufer zu entrichten.  
Ebenso sind die Kosten für Carport, Außenanlagen, usw. käuferseitig zu berücksichtigen. Hierbei sind wir Ihnen aber gerne bei der Organisation und Umsetzung behilflich.  
Architekten- und Planungsleistungen für den Bauantrag sind im Preis bereits enthalten.  
Sie erwerben von der SBS Waldgarten 67 GmbH einen von Ihnen zu bebauenden Grundstücksanteil. Das Grundstück ist voll erschlossen. Es fällt keine zusätzliche Provision für Sie an.  
Zur Bebauung des Hauses schließen Sie einen separaten Werkvertrag mit Haas Fertigbau GmbH, die für Sie als zukünftigen Bauherrn das Haus errichtet.  
Das Bauvorhaben befindet sich in der Planungsphase, es handelt sich also um eine Beispielprojektierung. Ihre Wünsche und Vorstellungen können wir gerne im Rahmen einer individuellen Hausplanung berücksichtigen - sofern technisch möglich und baurechtlich zulässig.  
Wir arbeiten stets mit größter Sorgfalt, bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir lediglich dann haften können, falls wir vorsätzlich oder grob fahrlässig einen Schaden verursachen. Die exakten Flächenangaben werden individuell vor Abschluss des Grundstücks- und Bauvertrages ermittelt.  
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Das Haus erhält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.  
SIE ERHALTEN ALSO EINE GEHOBENE AUSSTATTUNG NACH IHREN WÜNSCHEN:  
- KfW Einstufung Effizienzhaus 40

- Photovoltaik-Anlage inkl. Batteriespeicher
- Repräsentativer Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster (Wärmeschutzverglasung)
- Zwei Hobbyräume im Keller (auf Wunsch)
- hochwertige Ausstattung mit Markenprodukten

## **Ausstattung**

Das Haus erhält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

SIE ERHALTEN ALSO EINE GEHOBENE AUSSTATTUNG NACH IHREN WÜNSCHEN:

- KfW Einstufung Effizienzhaus 40
- Photovoltaik-Anlage inkl. Batteriespeicher
- Repräsentativer Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster (Wärmeschutzverglasung)
- Zwei Hobbyräume im Keller (auf Wunsch)
- hochwertige Ausstattung mit Markenprodukten

## **Sonstiges**

Ansprechpartner für das Grundstück:

SBS Waldgarten 67 GmbH

Residenzstraße 24

80333 München

Stefan Bäuerle

Tel. +49.89.215 506.450

Mobil +49.171.15 32 63 5

E-Mail sb@elcapital.com

Ansprechpartner für den Hausbau:

Philipp Jakobus GmbH

Handelsvertretung der Haas Fertigbau GmbH

Mobil +49.176.23 13 61 48

E-Mail philipp.jakobus@haas-fertigbau.de

IMPRESSUM:

SBS Waldgarten 67 GmbH

Residenzstraße 24

D-80333 München

Telefon: 089 / 215 506 450

E-Mail: sb@elcapital.com

Geschäftsführer

Stefan Bäuerle, Philipp Graf von Spreti

Sitz der Gesellschaft: München

HRB 246185, Amtsgericht München

Steuernummer: 143/178/01875

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für

München und Oberbayern

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Telefon: 089 5116-0

Telefax: 089 5116-1306

E-Mail: info@muenchen.ihk.de

## Lage

Die Villenhälften entstehen auf einem der vielleicht schönsten und ruhigsten Grundstücke im familienfreundlichen Stadtteil München-Großhadern.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich keine Bebauung, sondern eine schöne Grünanlage. Dadurch außerordentlich ruhig und verkehrsarm.

Es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, das Münchner Stadtgebiet ist in unmittelbarer Nähe. Dennoch besticht Großhadern durch viele Grünanlagen und eine erstklassige Infrastruktur.

Das Klinikum Großhadern mit LMU-Campus ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Biotech-Cluster in Martinsried ist mit dem Auto ebenfalls in ca. 5-10 min erreichbar.

In Großhadern befinden sich vielfältige Möglichkeiten für den alltäglichen Bedarf: Einkaufs-, Geschäfts- sowie Gesundheitszentren, aber auch Schulen und Kindergärten sind Bestandteil dieses beliebten Stadtteils.

Die Umgebung ist geprägt von hoher Lebensqualität. Neben umfangreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten, bietet sie auch ein reges Kultur-/Vereinsleben.

Gut zu wissen:

- Fahrzeit zur U-Bahn und zum Klinikum Großhadern : ca. 4 Min. (Rad)
- Fahrzeit zur nächsten Autobahn: ca. 7 Min. (Auto)
- Fahrzeit zum Karlsplatz/Stachus: ca. 25 Min. (Auto/ÖPNV)

# Exposé - Galerie



Baugrundstück



# München

## Großhadern



# Exposé - Galerie



Grünanlage gegenüber



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

