



STEINGER
HAUSBAU GMBH



Doppelhaushälfte (links) in München (Großhadern)

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Bayern, Deutschland, München

Doppelhaushälfte (links) in München (Großhadern)

OBJEKTADRESSE

81377 München

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger

Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975

E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis: München

Bundesland: Bayern

Baujahr: 2026

Wohnfläche: 102 m²

Nutzfläche: 104 m²

Grundstücksfläche: 219 m²

Zimmer: 5

Badezimmer: 1

Gäste WC: 1

Garage: 1

Kaufpreis: 975.000 EUR

Besonderheiten:

Bodenplatte, elektr.Raffstores,
Feinsteinfliesen, Garten, Keller, Luft-
/Wasserwärmepumpe, Parkett, PV-Anlage

LAGE

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten und gut angebundenen Stadtteil von München, der sich durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage auszeichnet. Die Höhenlage ist typisch für das Münchner Stadtgebiet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und U-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Die Straßenanbindung ist ebenfalls optimal, mit schnellen Zugängen zu den Hauptverkehrsstraßen. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden, darunter mehrere Parkplätze und ein Parkhaus.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einrichtungen zur Verfügung. Supermärkte wie PENNY und Rewe sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Bäckereien und Apotheken. Bildungseinrichtungen sind zahlreich vorhanden, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Lehrinstitut Derksen und die Montessori Schule München.

Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu Arztpraxen, Zahnärzten und dem Klinikum Großhadern ausgezeichnet. Spezialkliniken wie das kbo-Kinderzentrum München sind ebenfalls in der Nähe.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Grünflächen und Parks laden zum Entspannen ein, während Sporteinrichtungen wie die Judohalle TSV Großhadern für sportliche Aktivitäten sorgen. Restaurants und Cafés wie Widmann und Zum Erdinger Weißbräu bieten kulinarische Vielfalt.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, unsere interaktive Karte zu nutzen, um sich einen detaillierten Überblick über die Lage der Immobilie zu verschaffen. Sie haben die Möglichkeit, schnell und einfach Informationen zu wichtigen Einrichtungen wie S-Bahnhaltestellen, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Fitnessstudios und Sehenswürdigkeiten zu erhalten.

BESCHREIBUNG

München

Diese perfekt geschnittene Doppelhaushälfte überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur offenen Küche sowie ein Homeoffice und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss bietet das Haus ein helles Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Familienbad mit ebenerdiger Dusche. Die geschickte Raumaufteilung schafft viel Platz zum Leben und Entspannen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Im Dachgeschoss gibt es die Möglichkeit Stauraum zu schaffen.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet
- Diele & Treppenaufgang: Einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- separates Homeoffice

Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Elternschlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken & WC

Dachgeschoss – noch mehr Platz

- als weiterer Speicherraum nutzbar durch Dachspitzausbau

Keller – Mehr Platz

- separater Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- zwei bewohnbare Kellerräume auch nutzbar als Homeoffice
- separater Heizungsraum

Unser Rundum-Sorglos-Paket für Sie:

Wir begleiten Sie durch den gesamten Bauprozess: Von der ersten individuellen Vorplanung durch unseren Architekten über die behördlichen Genehmigungsverfahren bis hin zur Bodenplatte und Bauüberwachung – wir kümmern uns um alles bis zur Schlüsselübergabe. So können Sie sich entspannt auf Ihr neues Zuhause freuen.

Highlights des Hauses

? Zimmer: 5

- ? Homeoffice im Erdgeschoss oder wahlweise im Keller
- ? 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (förderfähig)
- ? Photovoltaik: PV-Vorbereitung bereits vorhanden

Individuelle Anpassungsmöglichkeiten

Das Haus wird bezugsfertig ohne Keller auf einer Bodenplatte erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Bodenplatte, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen. Ein Keller kann optional gebaut werden und ist mit Mehrkosten verbunden.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gebäudebestandteile unseres Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen. Für eine nachhaltige Energieversorgung ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Das gesamte Haus erhält nach Wunsch auch das QNG Energieeffizienz Zertifikat für das ein Förderkredit in Anspruch genommen werden kann. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der **KfW**.

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute!

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

AUSSTATTUNG

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar • Planungs- und Ingenieurleistungen
- Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweiß)
- Statische Berechnungen
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- Festpreisgarantie
- Fertigstellungsgarantie
- Gewährleistung nach BGB
- Zahlungsplan nach Baufortschritt

SONSTIGES

Der Kaufpreis bezieht sich auf das schlüsselfertige Haus inklusive Grundstück, Bodenplatte und Keller.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Die Provision ist nur für den Grundstücksanteil 675.000 EUR in Höhe 3 % zzgl. MwSt. an den Grundstücksmakler fällig.

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Bebaut ist das Grundstück aktuell mit einem alten abrisssreifen Einfamilienhaus. Abrisskosten tragen die Käufer je zur Hälfte.

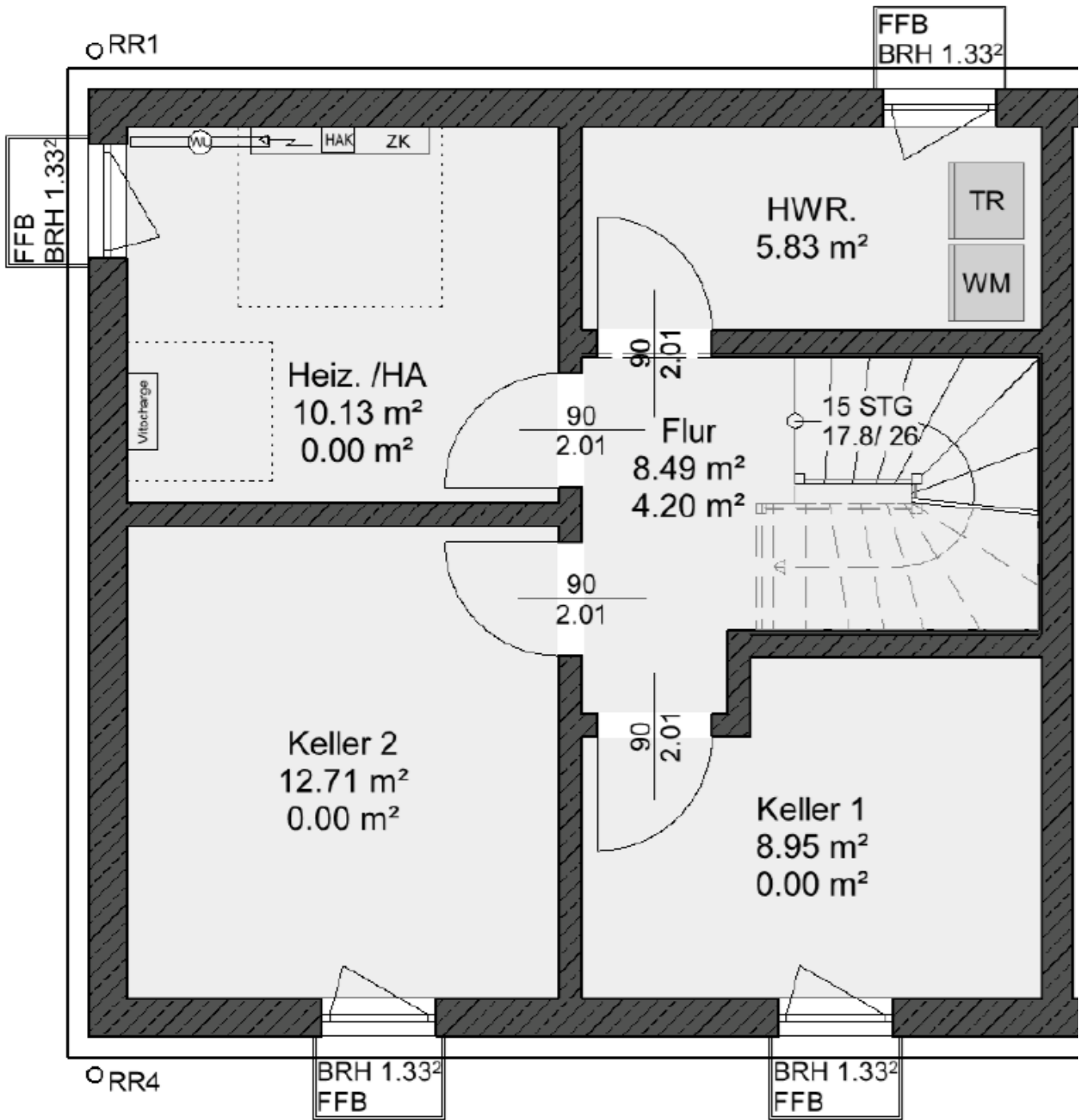
Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen!

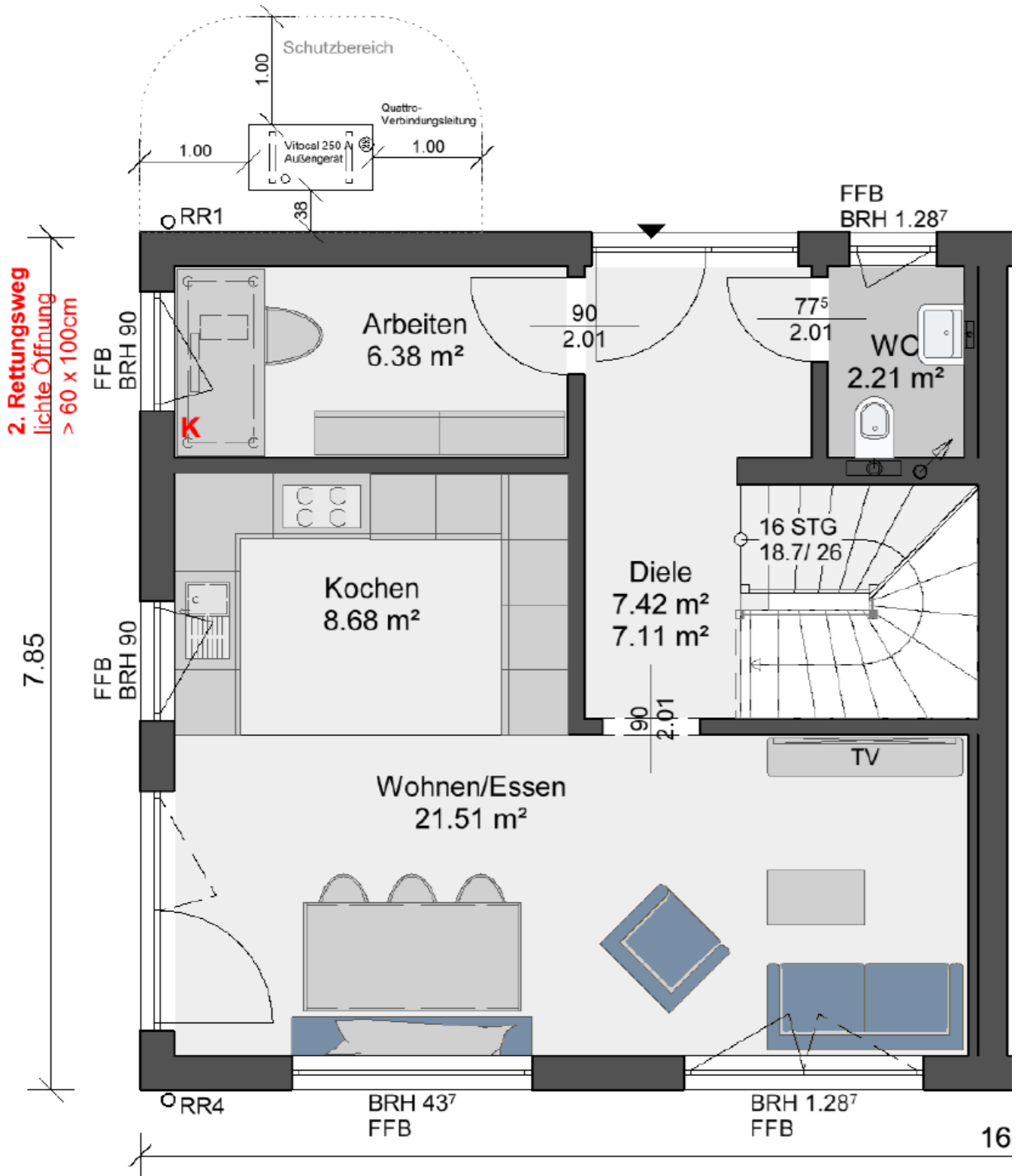
FOTOS



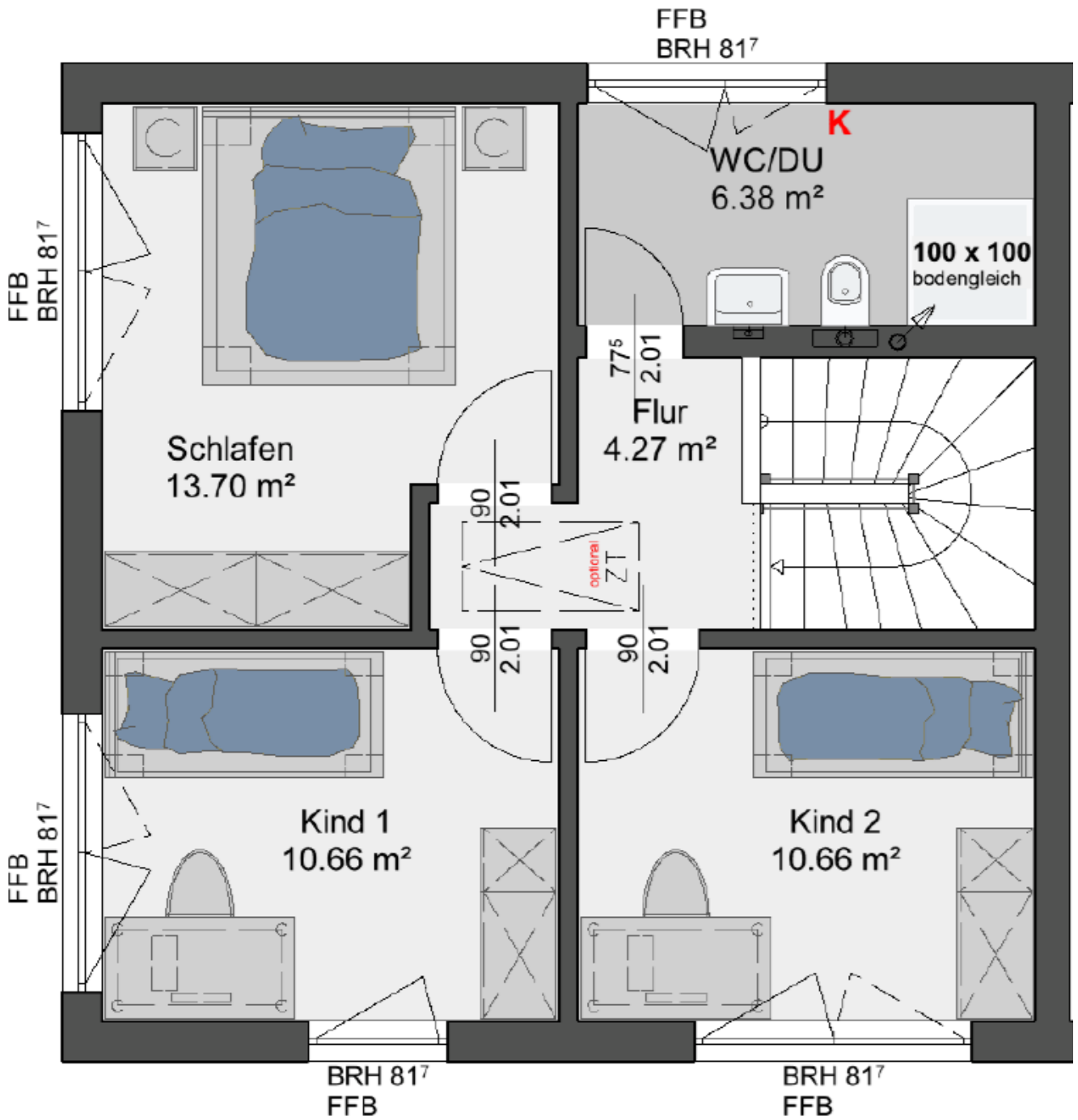


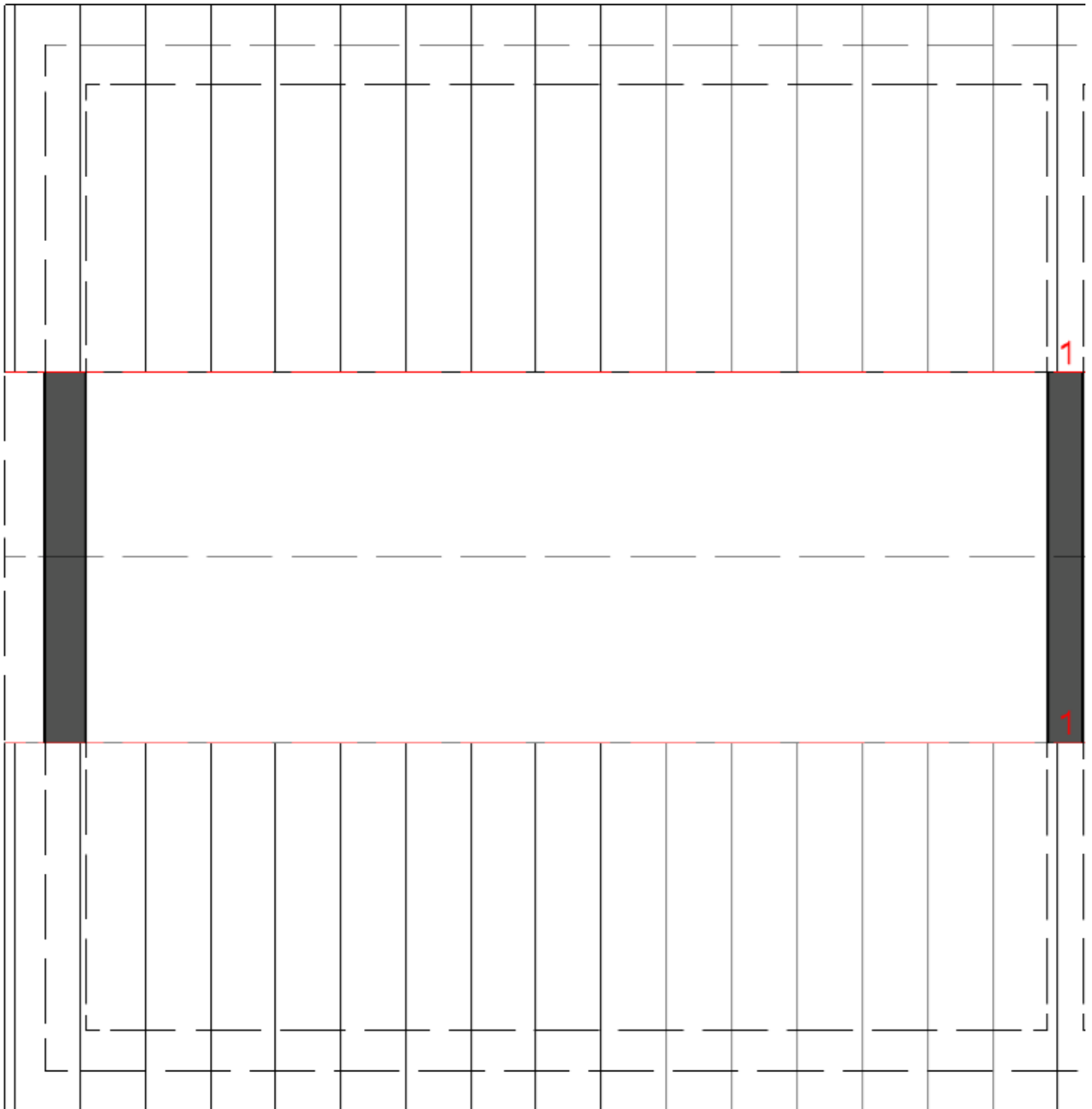
GRUNDRISSE





2. Rettungsweg
lichte Öffnung
> 60 x 100cm





RECHTLICHES

Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.