

München – Hadern

# Neubau eines Reiheneckhauses in modernster Architektur - Bestlage München-Hadern

Objektnummer: 24036014-1



KAUFPREIS: 1.554.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 273 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036014-1	Kaufpreis	1.554.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Walmdach	Bauweise	Massiv
Zimmer	6.5	Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	2		
Stellplatz	1 x Garage, 17000 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Elektro

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

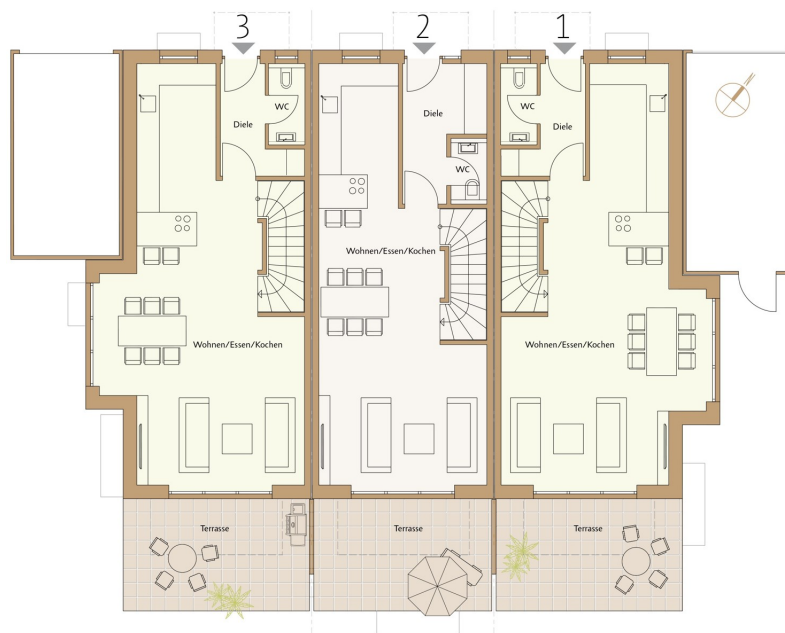
Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

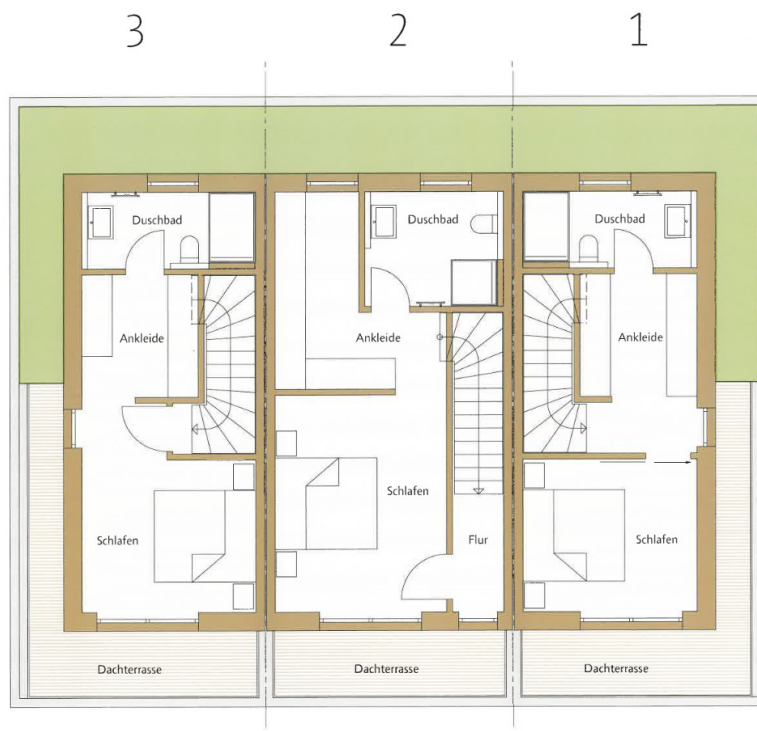
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

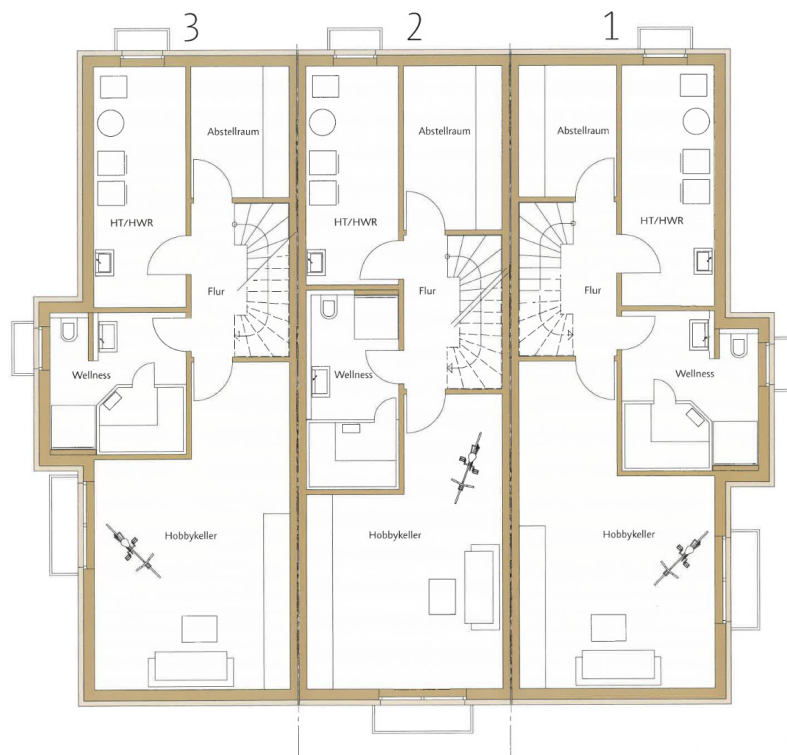


Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Ein erster Eindruck

In Kooperation mit dem Haushersteller "Rötzer Ziegel-Elementhaus" bauen Sie Ihr neues Reihenhaus. Auf dem großzügigen Gesamtgrundstück wird ein Reihendreispänner in zeitloser Architektur errichtet. Die durchdachte Raumaufteilung und viele Ausstattungsdetails, kombiniert mit einer energieeffizienten Heizungsanlage, erfüllen sämtliche Ansprüche an komfortables Wohnen. Zusätzliche Highlights des Projekts sind die traumhaften Dachterrassen, die sonnigen Gärten und Balkone im Obergeschoss. Die Häuser sind nach Süden ausgerichtet. Die beiden Reiheneckhäuser, Haus 1 und Haus 3, haben im Erdgeschoss und Obergeschoss spiegelbildliche Grundrisse. Das bedeutet, dass die Raumaufteilung und -anordnung in beiden Häusern fast identisch sind, jedoch spiegelverkehrt zueinander liegen. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, das Mittelhaus (Haus 2) mit 5 Zimmern und einem Hobbyraum umzuplanen. Die sehr großzügigen Grundstücksgrößen zwischen 182 m<sup>2</sup> und 273 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für die Familie, Kind, "Kegel" und Gartenliebhaber. Der aktuelle Energieausweis wird im Rahmen der Bauwerkserstellung beantragt. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen des Grundstückverkäufers und Planungen der Firma Rötzer Ziegelementhaus GmbH. Die Baugenehmigung liegt vor. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Großexposé zu bzw. erarbeiteten mit Ihnen das neue Zuhause nach Ihren Vorstellungen.

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Ausstattung und Details

Drei faszinierende Eigenheime unter einem Dach!

Drei Eingänge, drei eigene Gärten sowie jeweils drei Wohnebenen und mehr - mit viel Raum für Sie und Ihre Familie - auch wenn diese aus mehr als drei Personen besteht... Damit Ihr Zuhause zu Ihrem echten „Wohlfühlort“ wird sind allerdings viel mehr als drei Dinge notwendig. Zunächst einmal die Planung, die den Ansprüchen einer modernen Familie von heute entspricht. Die Ausgestaltung, bei der die Summe durchdachter Details ein perfektes Ganzes ergibt. Das zeigt sich an „Äußerlichkeiten“, wie der Farb- und Materialwahl der Fassade, der Fenster und Geländer und schließlich geht es ganz in die Tiefe: Eine energieeffiziente Haustechnik, der Einbau bewährter Marken bei der Elektro- und Sanitärausstattung und die Verwendung hochwertiger Materialien bei Wand- und Bodenbelägen.

- \* Grundstück in Bestlage
- \* Reihendreispänner in zeitgemäßer Architektur
- \* Solide Ziegelbauweise
- \* Innenausbau inklusive Wand- und Bodenbelägen
- \* Verlegung von Echtholzparkett
- \* Verwendung bewährter Markenprodukte - s. Auswahl des Hausherstellers
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen, einschließlich des Hobbyraums
- \* Einzel- / Duplexgarage
- \* Das Haus wird vollständig bezugsfertig übergeben
- \* Vollständig unterkellert
- \* Schnelle Bauzeit durch den Baupartner Rötzer-Ziegelementhaus

Mit Ihrem Baupartner Rötzer-Ziegelementhaus GmbH gestalten Sie Ihr künftiges Zuhause innerhalb der gültigen Baugenehmigung. Daher kann auf Ihre Sonderwünsche Rücksicht genommen werden. Gerne erarbeiten wir Ihr Haus in einem Beratungsgespräch.

Hierfür steht Ihnen Herr Rost, Rötzer Ziegel Elementhaus GmbH, als direkter Ansprechpartner für Ihren Hausbau zur Verfügung.

Der Kaufpreis untergliedert sich in Grundstück und Werkvertrag für die Hauserstellung. Kosten für Außenanlage, Garage, Entwässerung und Anschlusskosten sind noch nicht berücksichtigt bzw. richten sich nach Ihren persönlichen Ansprüchen.

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Alles zum Standort

Großhadern, ein bedeutender Teil des Stadtbezirks Hadern, ist weit über die Grenzen der Isarmetropole hinaus bekannt, vor allem durch das renommierte Klinikum der Ludwig-Maximilians-Universität München. Doch dieser Stadtteil im Südwesten Münchens hat weitaus mehr zu bieten als nur seine medizinische Exzellenz. Großhadern besticht durch eine hervorragende lokale Infrastruktur, die den Alltag seiner Bewohner erleichtert, sowie durch eine ideale Anbindung an das Straßen- und öffentliche Verkehrsnetz. Diese Kombination macht Großhadern zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort für Menschen jeden Alters. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote oder Erholungsflächen – Großhadern vereint städtisches Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität. München spielt nicht nur im Fußball in der Champions League, sondern ist regelmäßig auch ganz weit oben im weltweiten Ranking der Städte mit der höchsten Lebensqualität. Alles spielt hier zusammen und spielt für München: Die wirtschaftliche Stärke, die bayerische Lebenskultur und die geografischen Vorzüge wie die Nähe zu den Seen und Bergen. Die Rahmenbedingungen stimmen - doch entscheidend ist, was man daraus macht. In München ist eine vielfältige Kunst- und Kulturszene lebendig und vor allem ist hier ein Lebensgefühl zuhause, um das uns die Welt beneidet. Global Player mit Heimatgefühl. Das macht München als Standort für internationale Investoren attraktiv - und als Wohnort für Sie und Ihre Familie! München ist aktiv. Sie auch? In Großhadern sind Sie auch ohne Auto mobil. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Radl. Ihre Joggingrunde kann direkt vor der Haustür beginnen und Sie auf kurzem Weg durch die ruhigen Wohnstraßen direkt in den Wald führen. Wenn Sie die fast schon ländliche Vorstadtidylle gerne für etwas mehr City-Life verlassen möchten: Dafür haben Sie mit Ihrer „privaten Bushaltestelle“ den perfekten Anschluss ans Netz des MVV und mit der U-Bahn die Schnellverbindung ins Zentrum.



Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24036014-1 - 81375 München – Hadern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)