



OBJEKT 38481941

Wunderschön Grün und Ruhig gelegen! Modernes Neubau-Ensemble nahe Lerchenauer See

BERBERITZENSTR. 46 IN 80935 MÜNCHEN

© FLOWFACT GmbH

ECKDATEN

Baujahr Fertigstellung:	II. Quartal 2027
Baubeginn:	IV. Quartal 2025
Zimmer inklusive Hobbyraum:	6
Wohnfläche:	ca. 136,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 185 m²
Nutzfläche:	ca. 179 m²
Verfügbar ab:	1. April 2027
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	4
Zustand:	Neubau- Erstbezug
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Optionale Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	max. 3
Keller:	Ja
Anzahl:	1
Stellplatztyp:	Carport
Balkon vorhanden:	Nein/ optional
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Befeuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	20,2 kWh/(m²*a)
Energietyt:	KFW 55
Energie mit Warmwasser:	Nein
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	20 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min

KAUFPREIS HAUS 2 1.099.000,00 €

KÄUFERPROVISION Provisionsfrei

PROVISIONSHINWEIS Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
 Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision, Verkauf durch den Grundstückseigentümer! Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER Harald Adam/ Geschäftsführer A&B Wohnbau GmbH
 Bahnhofstr. 108
 82166 Gräfelfing
 Tel. 089 8 999 66 0
 Mobil 0171 120 15 70
adam@wohnbauhausbau.de

OBJEKTBESCHREIBUNG Zum Verkauf wird ein modernes Neubau-Ensemble in grüner und ruhiger Lage und unmittelbarer Nähe zum Lerchenauer See provisionsfreie zum Festpreis angeboten.

Sie erhalten ein hochwertiges und modernes Ziegelhaus, das von einem renommierten und heimischen Bauunternehmen errichtet wird. Die geräumigen Reihenhäuser werden in das bestehende Geviert geschmackvoll integriert und erstrecken sich über vier Etagen. Vom Kellergeschoss mit Hobbyraum, über das Erdgeschoss mit geschmackvollen gestalteten Wohn- und Essbereich, bis hin zum Obergeschoss mit zwei großzügigen Kinderzimmern. Das ausgebaute Dachgeschoss ist für die Eltern reserviert: das großzügige Schlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer/ Büro oder optionales Duschbad lassen keine Wünsche offen. Die nach Süden gerichteten großen Terrassen laden zum Sonnenbaden und gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein. Die baulichen Maßnahmen werden im IV. Quartal diesen Jahres begonnen, die Bezugsfertigkeit bis II. Quartal 2027 vertraglich zugesichert.

Die Baugenehmigung liegt selbstverständlich vor, der Abriss der Altsubstanz wurde bereits vollzogen und die Grundstücke wurden real geteilt! Für die Bauüberwachung wird zudem ein unabhängiger Gutachter engagiert, der die festgelegte Baufortschritte überprüfen bzw. abnehmen wird.

Auf Wunsch können wir Ihnen gerne eine Vielzahl von uns bereits errichteter Referenzobjekte und aktuell in verschiedenen Ausbaustufen befindliche Bauvorhaben präsentieren.

Bauvorhaben "Berberitzen 46"/ Kaufpreisübersicht Reihenhäuser 1 - 4:

Haus 1: verkauft

Haus 2: Wohnfläche 136 m², Grundstücksfläche 185 m², Preis €1.099.000 ,--*

Haus 3: verkauft

Haus 4: verkauft

*inkl modernen Carport.

AUSSTATTUNG

Ihr neues Zuhause beinhaltet folgende Ausstattungsmerkmale als Bestandteil der Baubeschreibung:

- umfangreiche Elektroausstattung
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- großformatige, formschöne Fliesen und eine moderne sanitäre Ausstattung
- Fenster in Dreifachverglasung Ug Wert 0,5
- hochwertige Holzfaserdämmung im Dach
- zentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- inklusive gepflasterter Zufahrten, Stellplatz und Terrasse
- inklusive stylischer Carport für Haus 2
- Energiestandard nach KFW 55
- Festlegung im Kaufvertrag, Baubegleitung durch unabhängigen Gutachter

LAGE

Das Neubau-Ensemble "Berberitzen 46" befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Feldmoching. Die Berberitzenstraße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend niedriger Bebauung, gepflegten Gärten und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie des Flughafens. Die U-Bahn-Station Dülferstraße (U2) ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar und bringt Sie in weniger als 20 Minuten direkt zum Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien (u. a. 60, 171 und 173) sorgen zusätzlich für eine gute Verbindung innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus. Der S-Bahnhof Feldmoching (S1) mit direkter Flughafenanbindung liegt ebenfalls in der Nähe.

Auch in puncto Freizeitwert hat die Lage einiges zu bieten: Der nahegelegene Lerchenauer See sowie der Feldmochinger See laden im Sommer zum Baden, Spazieren oder Joggen ein. Zahlreiche Grünflächen und Spielplätze machen die Umgebung besonders attraktiv für Familien.

UNSER FAZIT

Wunderbares Zuhause für Familien auf der Suche nach einer gewachsenen und ruhigen Lage mit hohem Freizeitwert.

Alle Angaben im Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Haftung daraus kann nicht abgeleitet werden. Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht gehaftet und stellt lediglich eine Illustration dar!

Die im Exposé dargestellten Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße der Werkplanung. Bei den Wohnflächen ist die Terrasse und der Hobbyraum mit je 50% der Fläche berücksichtigt.

Der Verkauf der Immobilie wird beim Notar, separiert zwischen Grundstück und Werkleistung, in eigenständigen Vertragsbestandteilen beurkundet. Die bauliche Werkleistung erfolgt hierbei durch die Firma Settele GmbH & Co./ Bad Wörishofen, der Grundstücksverkauf durch die Eigentümerin A&B Wohnbau GmbH. Der genannte Gesamtpreis basiert auf Grundlage der Baubeschreibung und setzt sich somit aus dem Grundstück und dem Werklohn, exklusive der Hausanschlusskosten, zusammen.

Die Hausanschlusskosten für Strom, Wasser, Kanal und Telekom sind vom Käufer direkt an die Versorger zu entrichten (Schätzwert EUR 12.000,--).

Unter www.wohndhausbau.de finden Sie eine Übersicht unserer aktuellen Projekte!



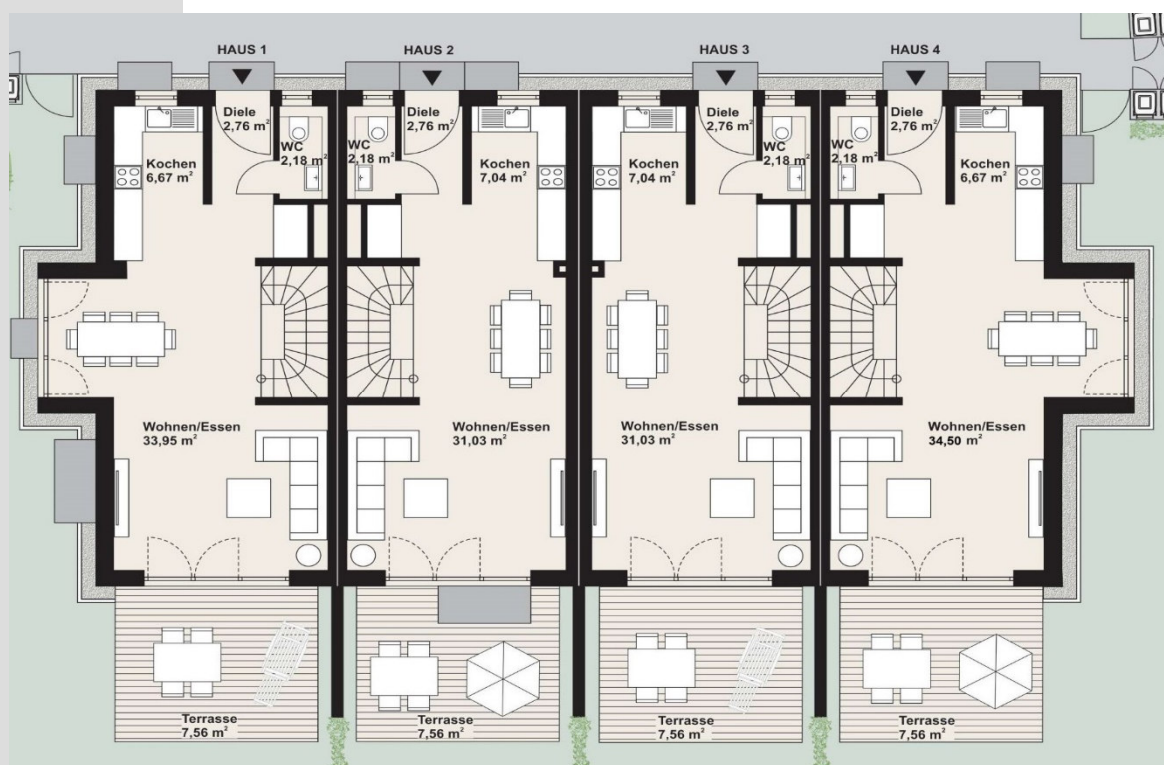
Nordostansicht



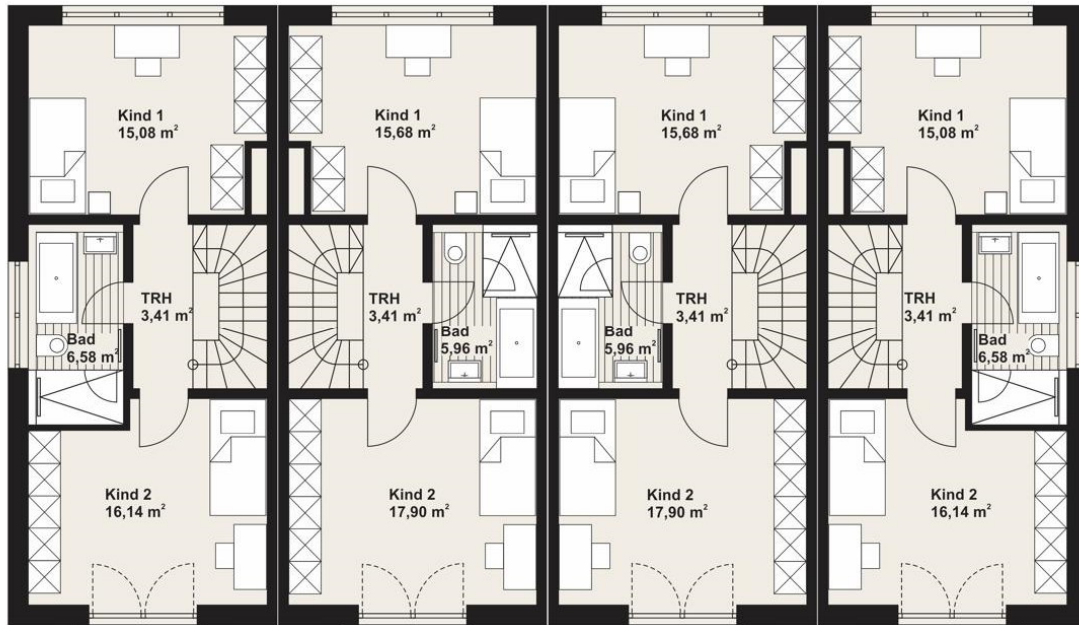
Südostansicht



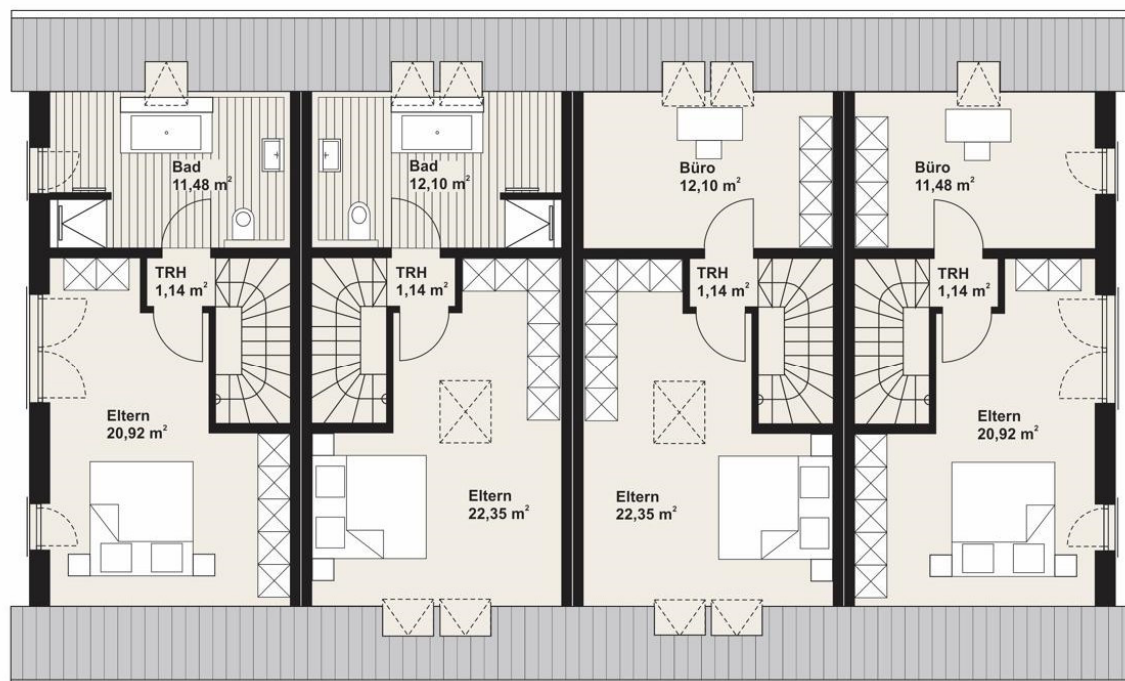
Vogelperspektive



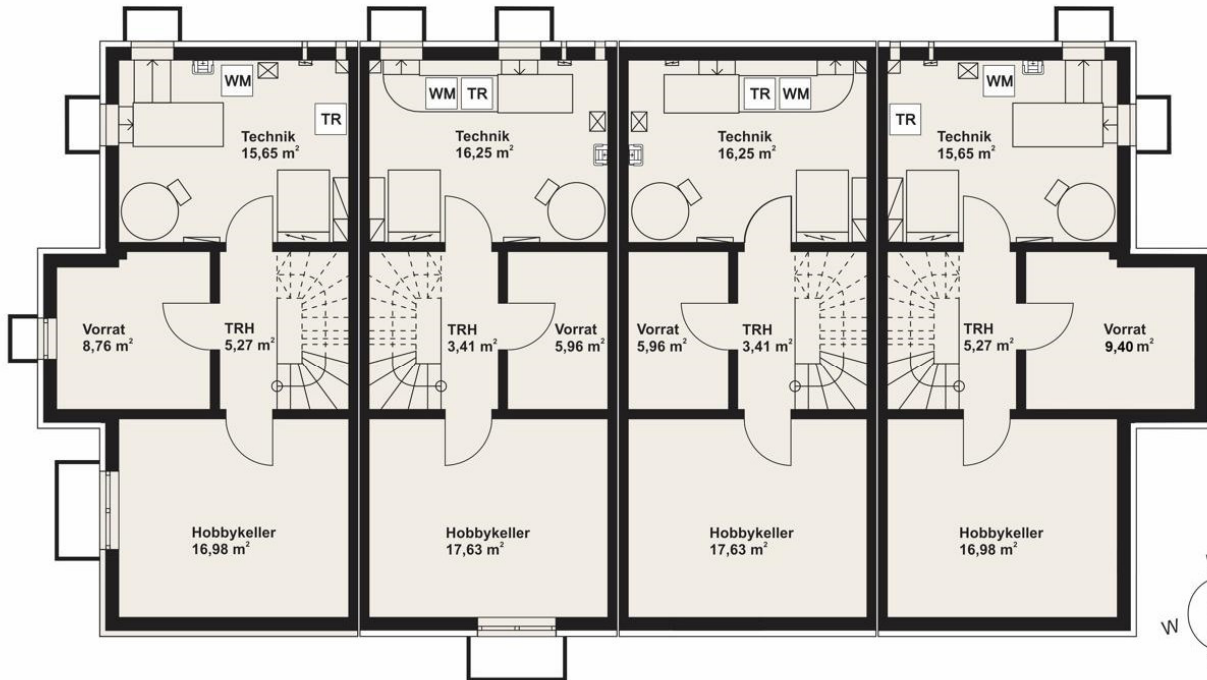
Lageplan/ Erdgeschoss



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS