



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Villenhälfte in klassischer Architektur



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_502	<b>Datum:</b>	04.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Ort:</b>	81547 München	<b>Verfügbar ab:</b>	Ende 2025Anfang 2026
<b>Wohnfläche:</b>	208,70 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	273,79 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.399.500,00 €	<b>Provision:</b>	provisionsfrei
---------------	----------------	-------------------	----------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Sonja Schneider
<b>Straße:</b>	Bahnhofstraße 16 a	<b>Ort:</b>	82152 Planegg
<b>Telefon:</b>	0172-6005967	<b>Faxnummer:</b>	089-54858080
<b>E-Mail:</b>	sonja.schneider@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die Villenhälfte besticht durch Ihre eindrucksvolle Fassadengestaltung und ihre klassisch gehaltene Architektur. Das Haus ist mit einem durchdachten Grundriss versehen und zeitgemäß geplant. Hierzu zählen neben einem offenen Küchenbereich und einem großes Wohnzimmer auch eine Designerholztreppe ins Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich bis zu vier geräumige Kinder-/ Arbeitszimmer und ein großes Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet einen eigenen Bereich für die Eltern mit Badezimmer, Ankleide und Schlafzimmer. Wahlweise kann im Flurbereich des Dachgeschoss zwischen einem großen Dachflächenfenster oder einer geschlossenen Variante für eine Ankleide gewählt werden. Eine hochwertige und zukunftsgerichtete Ausstattung in Bezug auf Energie und Design vervollständigen dieses extravagante Projekt.

Voraussichtliche Fertigstellung Ende 2025/ Anfang 2026.

## Lage:

---

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Tempo 30. Das Grundstück ist idealtypisch nach Süd-Westen ausgerichtet und nahezu rechteckig geschnitten.

Das Bauvorhaben ist umgeben von vielen kleineren Einfamilienhäusern aus den dreißiger Jahren. dazwischen reihen sich vereinzelte Neubauten.

Der Miesbacher Platz, eine Parkanlage mit großem Spielplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt. Gleiches gilt für den Perlacher Forst, der zu umfangreichen Spaziergängen oder Radtouren einlädt.

Für den täglichen Bedarf befindet sich ein Supermarkt am Mangfallplatz und besonders erwähnenswert ist, dass jeden Mittwoch auch ein Wochenmarkt, mit regionalen Köstlichkeiten stattfindet.

Eine Grundschule und ein Gymnasium finden Sie in der Rotbuchenstraße und am Staudergarten.

ca. 5 min zur U-Bahn Mangfallplatz

ca. 15 Min in die Münchner Innenstadt

## Ausstattung:

---

Insgesamt stehen zwei Villenhälften zum Verkauf (Haus Nr. 1 und Haus Nr.2 )

Haus Nr. 1:

Zimmer: 7,5

Wohn-/Nutzfläche 1) : ca. 273,79 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 2): ca. 208,70 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 305 m<sup>2</sup>

Preis: 2.399.500 Euro

Haus Nr. 2:

Zimmer: 5,5

Woh-/Nutzfläche 1): ca. 275,53 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 2): ca. 210,44 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 305 m<sup>2</sup>

Preis: 2.399.500 Euro

Jeder Doppelhaushälfte steht eine Einzelgarage zur Verfügung.

Preis Einzelgarage 50.500,00 €.

zu 1) Bei der angegebenen Nutzfläche sind alle Flächen vollständig enthalten.

zu 2) Bei der angegebenen Wohnfläche sind der Flur im Untergeschoss, der Hobbyraum, sowie der Balkon und die Terrasse zu 1/2 mitberücksichtigt.

## Sonstiges:

---

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Sonja Schneider unter der Nummer 0172-6005967 jederzeit zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Illustration Außenansicht



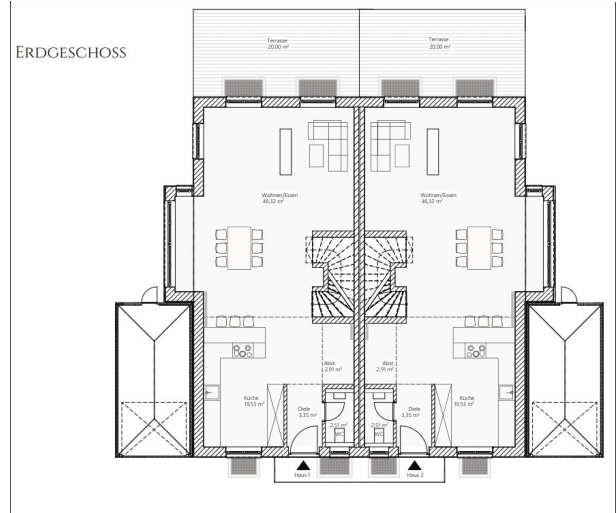
Illustration Außenansicht



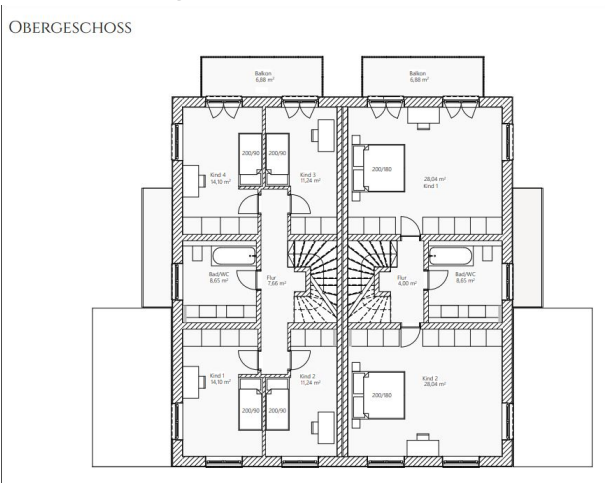
Illustration Außenansicht



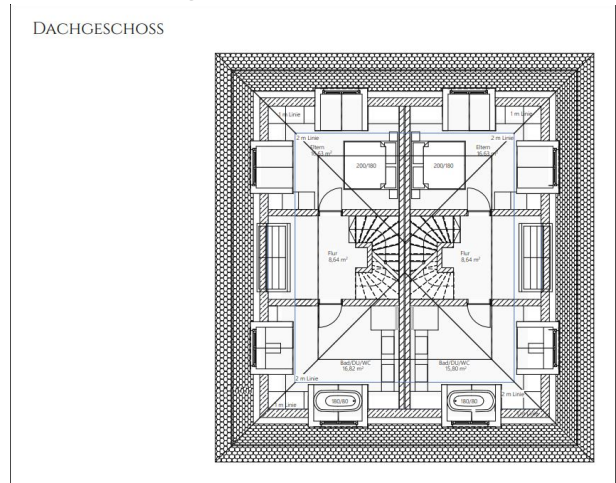
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Kellergeschoss

KELLERGESCHOSS

