

Reiheneckhaus

München - Feldmoching

ruhige Umgebung, NB, Top Ausstattung



keine Käuferprovision

-realistischer Kaufpreis-
perfekt für:

- junge Familien
- Arbeitende mit Home-Office Bedarf

-Nähe Zentrum ohne Innenstadtpreis-



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem der naturnahen und familienfreundlichsten Stadtteile im Norden Münchens. Der Stadtteil vereint dörfliche Ruhe, ein vielseitiges Freizeitangebot durch mehrere Seen (u. a. Feldmochinger See, Fasaneriesteich, Lerchenauer See, Regattaparksee) und ausgedehnte Grünflächen mit einer hervorragenden Anbindung an Stadt und Umland.

Die S- und U-Bahn (U2, S1) erreichen Sie bequem zu Fuß – in etwa 20 Minuten gelangen Sie so ins Stadtzentrum oder zum Flughafen. Die nahegelegenen Autobahnen A 92 und A 99 bieten zudem schnelle Erreichbarkeit über das Auto.

Im direkten Umfeld finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen – was den Quartierscharakter unterstreicht. Einkaufserlebnisse im OEZ oder Mira-Center sind in wenigen Minuten erreichbar. Der wöchentliche Wochenmarkt am Walter-Sedlmayr-Platz sorgt für ein besonderes nachbarschaftliches Flair.

Ruhige Wohnstraßen, viele Familien und ein grünes Umfeld schaffen ein angenehmes Lebensumfeld – perfekt für alle, die ländliche Atmosphäre mit urbanem Komfort kombinieren möchten.



Eckdaten

Adresse	auf Anfrage
Objektart	Reiheneckhaus
Etagen	EG; OG; DG; UG
Zimmer	5 Zimmer zzgl. Küche zzgl. Bad
Wohnfläche:	ca. 133m ² Wfl.
Grundstücksfläche in m²	ca. 290m ²
Baujahr	2025
Zustand	Neubau - projiziert
Kaufpreis in Euro inkl. Garage	1.195.000,-
angestrebter Bezugstermin	
Provision	



Ausstattung

Die moderne Doppelhaushälfte wird in massiver Ziegelbauweise nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) errichtet und bietet eine hochwertige Ausstattung für zeitgemäßes Wohnen.

Großzügige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden, eine energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung in allen Wohn- und Hobbyräumen sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Ergänzt wird dies durch eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die Bäder sind mit Markenprodukten von Villeroy & Boch, Hansgrohe und Kaldewei ausgestattet und verfügen über bodentiefe Duschen, Badewanne, spülrandlose WCs sowie beheizte Handtuchhalter.

In den Wohn- und Schlafräumen wird hochwertiger Parkettboden (bis 75 €/m²) verlegt, während Bäder, WCs und Hobbyräume mit geschmackvollen Fliesen (bis 50 €/m²) ausgestattet sind.

Eine elegante Stahl - Holztreppe, weiße Innentüren in Überhöhe, eine einbruchhemmende Aluminium-Haustür sowie ein durchdachtes Elektro- und Netzwerkkonzept (Gira-Schalterprogramm, LAN- und TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen) runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Im Außenbereich erwarten Sie eine sonnige Terrasse mit frostsicherem Belag, Carport mit Elektroanschluss sowie eine gepflasterte Zufahrt.

Erdgeschoss



Zimmer	Angaben im m ²
Wohnen/Essen	33,50m ²
WC	2m ²
Eingang/Garderobe	5,60m ²
Terrasse	7,10m ²
EG gesamt	48.20m ²

Obergeschoss



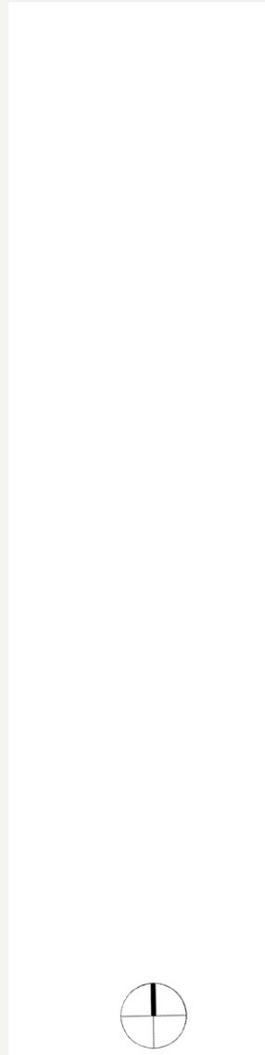
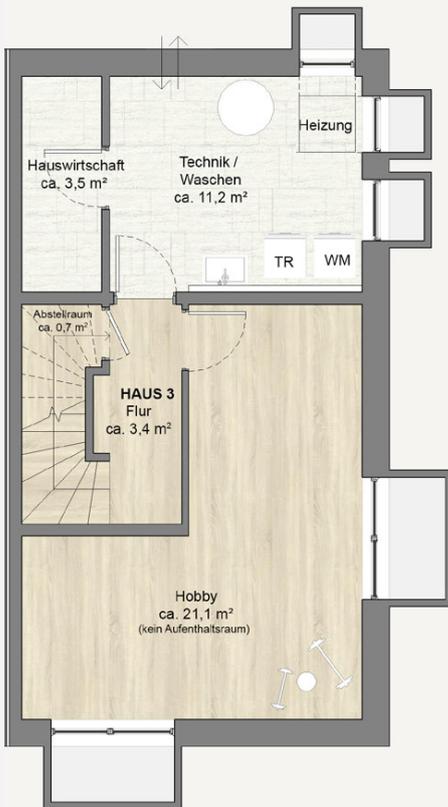
Zimmer	Angaben im m ²
Schlafen	15,50m ²
Kind 1	12,80m ²
Bad	7,90m ²
Flur	3,60m ²
Terrasse	2,10m ²
OG gesamt	39,80m ²

Dachgeschoss



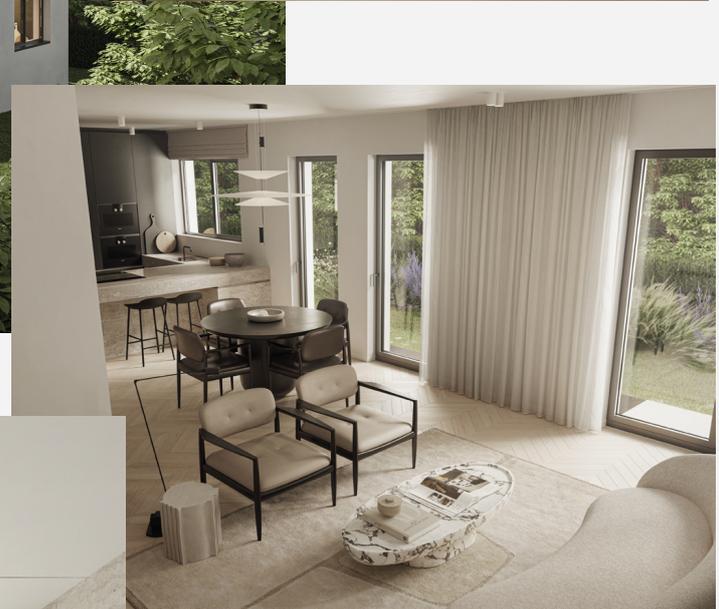
Zimmer	Angaben im m ²
Kind 2	10,90m ²
Gast/Arbeiten	6,40m ²
Bad	2,30m ²
Flur	0,80m ²
DG gesamt	20,40m ²

Untergeschoss



Zimmer	Angaben im m ²
Hobby	21,10m ²
Flur	3,40m ²
Abstellraum	0,70m ²
DG gesamt	25,50m ²

Visualisierungen



Widerruf

Dieses Prospekt wurde mit großer Sorgfalt und nach den Vorgaben des Verkäufers hergestellt.

Trotz aller Sorgfalt erheben alle Angaben, insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen, keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für den Inhalt sind nur die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes bekannten uns erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Gewährleistungsansprüche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für Prospektangaben sind ausgeschlossen.

Abweichende Aussagen von den Prospektangaben sind unzulässig, es sei denn sie wurden vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt.

Im Kaufpreis sind nur die in der Baubeschreibung genannten Einrichtungsgegenstände enthalten. Alle anderen evtl. dargestellten oder eingezeichneten Gegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen.

Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigefügt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

GRÄSER IMMOBILIEN und FINANZMANAGEMENT

82110 Germering b. München, Bahnhofplatz 6

Tel.: 089-89441310

www.graeser-immofinanz.de

email: info@graeser-immofinanz.de

Offizieller (juristischer) Text der Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Gräser Immobilien- und Finanzmanagement, Bahnhofplatz 6, 089 / 89 44 13 0, info@graeserimmofinanz.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Notizen