

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

# WOHN(T)RÄUME

DAS AUSFÜHRLICHE EXPOSÉ-MAGAZIN

EINZIGARTIGE, MODERNE UND  
SELTENE VILLA IN MÜNCHEN



# EINBLICKE

- BAUJAHR  
2013
- ART  
Einfamilienhaus Villa mit Keller
- WOHNFLÄCHE  
302 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSE  
902 m<sup>2</sup>
- ENERGIE  
Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT  
28 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)
- GARAGEN  
Elekt. Doppelgarage
- ZIMMER  
6 und 3 Bäder
- KAUFPREIS  
2.559.000,- Euro
- PROVISION  
3,57% auf den Kaufpreis inkl. MwSt.



# TRETEN SIE EIN UND WILLKOMMEN

*in diesem außergewöhnlichem und neuem Haus. Sie werden sich darin sofort wohlfühlen und feststellen, dass Ihr neues Zuhause liebevoll und hochwertig gebaut wurde.*



# WALDPERLACH

Waldperlach ist einer der schönsten Stadtteile Münchens, gelegen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Südosten der bayerischen Landeshauptstadt. Der Bezirk, der aus den ehemals selbständigen Dörfern Ramersdorf und Perlach entstanden ist, kann auf eine 1200-jährige Geschichte zurück blicken. Im Jahr 2012 feierte Waldperlach seinen 100. Geburtstag!

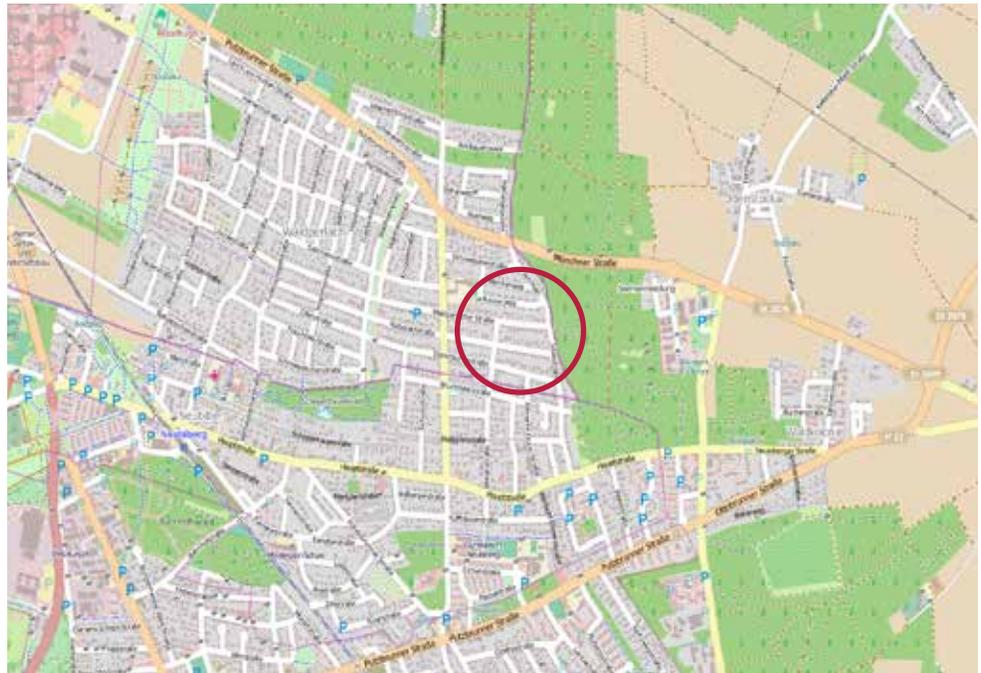
Waldperlach präsentiert sich dem Besucher wie auch dem Bewohner mit viel Grün im Stadtbild, schönen Häusern und sehr großen Grundstücken. Im Norden wird es begrenzt von einem dichten Wald, der sich auch gut für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet. Eine besondere Attraktion ist die Waldwirtschaft „Leiberheim“, die mit ihrem weitläufigen Biergarten auch heute noch einen beliebten Treffpunkt darstellt.

Die Verbindung in die Innenstadt wird heute durch Busse gewährleistet, die in kurzen Abständen die Fahrgäste zur U-Bahn in Neuperlach bringen.

Der Stadtteil ist nur wenige Kilometer von der Autobahn A 8, die eine schnelle Verbindung Richtung Berge, Chiemgau

und Österreich garantiert und vom Autobahnring A 99 entfernt, der den gesamten Münchner Norden mit Weiterfahrt z.B. nach Nürnberg oder Berlin erschließt.

Die Lage des Hauses ist als absolut ruhig, kinderfreundlich, sonnig und liegt direkt am Waldrand.



# FÜR *Sie* UNSER AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ-MAGAZIN



Ihr  
Günther Link  
Dipl. Immobilien-Ökonom

Wir freuen uns Ihnen mit diesem Exposé ein außergewöhnliches Haus anbieten zu können.

Im Alleinauftrag verkaufen wir für die Eigentümer diese elegante, neue und äußerst gepflegte Villa in München.

Im Vordergrund die schicken Häuser in der Nachbarschaft und eine ruhige Straße, im Hintergrund die Wälder und Wiesen des Perlacher Forstes.

Seit mehr als 20-zig Jahren verkaufen wir Immobilien. Aber selten fanden wir ein Haus zum Verkauf vor, dass so gepflegt und mit Liebe und Engagement gebaut wurde. Technisch und energetisch ist dieses Gebäude auf neuem Stand.

Wir sind stolz darauf Ihnen dieses bildschöne Haus anbieten zu können.

Anhand diesen Exposé-Magazins hoffen wir Ihnen das Haus „bildhaft“ so gut wie möglich darstellen zu können.

Sollten Sie noch weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis, Baubeschreibung oder Lageplan wünschen, so können wir diese gerne per Email an Sie versenden.

**D**as Grundstück ist rechteckig geschnitten und genau nach Süden ausgerichtet. Um das Haus befinden sich die mit impregniertem Holz belegten Terrassen. Praktisch können Sie mit der Sonne essen.

*MODERNE*

*ARCHITEKTUR KANN*

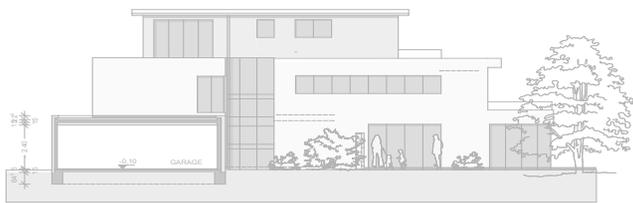
*SO ELEGANT UND EINFACH SEIN*

NORDANSICHT

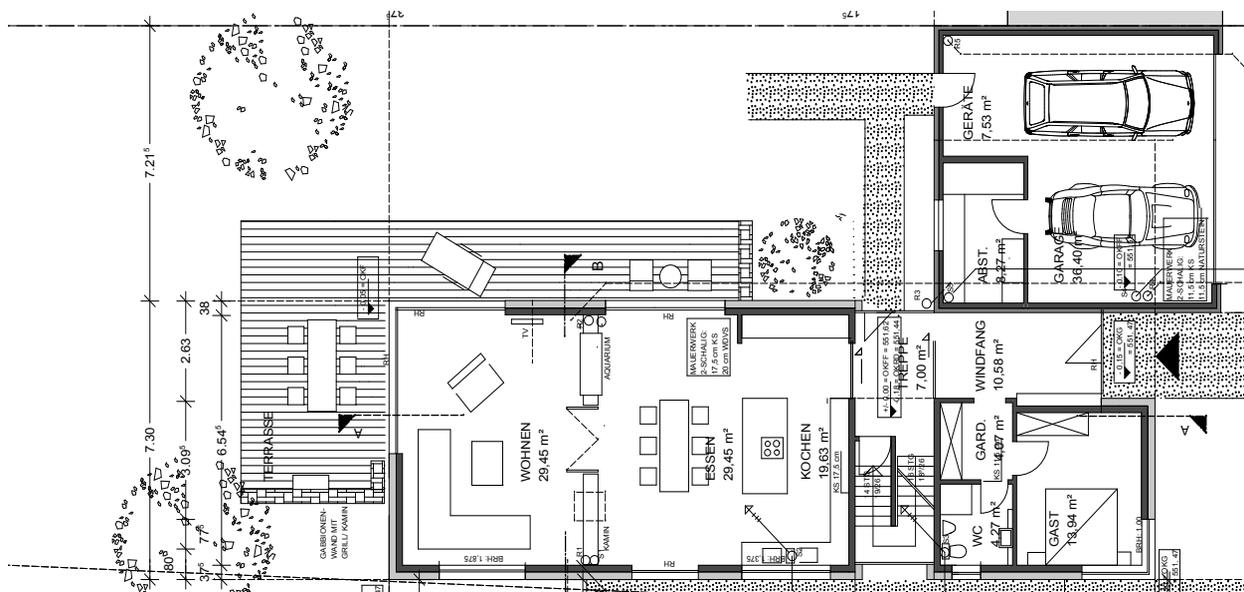
SÜDANSICHT



Eine kleine Anliegerstraße zwischen Waldperlacher Forst und dem Vogel-park in München. Nur ein paar Vögel zwitschern, ein Rauschen der Blätter in den Bäumen, sonst ist es ruhig. In dieser angenehmen und einladenden Straße steht hier eine moderne Villa zum Verkauf. Nicht einfach nur eine Villa: eine luxuriöse Stadtvilla, von außen diskret, innen geradezu verschwenderisch. Opulent. Ungewöhnlich.



WESTANSICHT



# ELEGANT. WEISS. GROSS

**E**legant. Weiß. Großzügig. Luftig. Stilvoll. Das sind wohl die Schlagworte, mit denen ein begeisterter Inneneinrichter Ihr neues Zuhause in München beschreiben würde.

## *Eines fällt zuerst auf:*

Alles ist hell, sehr hell. Das liegt zum einen an den großen Fensterflächen, die Sie in fast allen Räumen haben. Zum anderen daran, dass das Haus frei auf dem Grundstück, nach Süden hin ausgerichtet, gebaut wurde.

Das Haus verfügt über mehr als 300 Quadratmeter reine Wohnfläche. Es gibt sechs Zimmer, Küche, drei Bäder, zwei Sonnenbalkone, eine riesige Terrasse und viele Kellerräume.

Der Grundriss wurde ziemlich clever geplant:

Links von der Eingangsdielen befindet sich ein Gästezimmer mit Bad. Im Obergeschoss zwei tolle Kinderzimmer mit eigenem Bad und das Schlafzimmer mit Ankleide, Bad und der wunderbaren Sonnenterrasse. Getrennt wurde dieser Schlaf-Familien-Kinderbereich durch eine architektonisch geschickte Galerie. Das verspricht mehr Ruhe für die nachtgeplagte Mutter.





DER  
WOHN-KÜCHEN- BEREICH  
PURE ELEGANZ UND  
LEBENSFREUDE





1

Allein der Wohnbereich umfasst über 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und lässt viel Platz für den Kamin.

2

Die großen Fensterflächen bilden immer wieder einen Ruhepool aufgrund des ruhigen Blickes ins Grüne. Aber auch an Stellflächen wurde gedacht.

3

Warme, weiche und pflegeleichte Materialien wurden bei der Auswahl der Bodenbeläge verwendet. Die Fliesen haben Maße von 1,20 x 1,20 m.



3

2



Sonne satt... und zwar auf der riesigen umlaufenden Terrasse dieser schmucken weißen Villa: Grillen zirpen, Bäume rauschen sanft im Wind und Sie sitzen gemütlich mit Ihren besten Freunden in den weichen Polstern der Loungesofas. Sie genießen diesen Abend! Sie beobachten eines der Kinder, das mit Schaufel und Eimer im Sandkasten spielen. Die Ruhe macht etwas schläfrig, das gegrillte Steak war zart und köstlich, kurzum: Ein wunderbarer Tag geht zu Bett, und Sie sind rundum glücklich!

Das Haus ist nagelneu und wurde erst 2013 erbaut. Es verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe im KFW-30 Standard. Weiterhin ist ein übergroße Doppelgarage vorhanden. Elektrische Rollos sind obligatorisch. Auch ein Kamin ist natürlich vorhanden.







1

# NICHT NUR DAS ESSEN UND TRINKEN WIRD ZUM GENUSS SONDERN AUCH DIE ZUBEREITUNG



2

2

Über diese wunderbare Küche lässt sich vieles schreiben:

Die Küche ist von Bulthaup und die Elektrogeräte von Gaggenau, Miele und Bora. Die Kochinsel mit der weiten Arbeitsfläche verfügt über ein Abluftsystem. Die Arbeitsplatte ist aus gewalztem Edelstahl. Selten!

Zur Verfügung steht eine Grillplatte, Gasplatten und ein Induktionsfeld.

1 |

Die Oberfläche der Arbeitsplatte ist speziell. Im Ganzen wurde diese Fläche hergestellt und montiert. Diese ist aus gebürstetem Edelstahl und ist so unempfindlich gegen Alles, dass sich der jeweilige Koch freuen wird.

3 |

Natürlich sind die Fächer der Schublade, die Schränke und die Bedienung der Geräte absolut hochwertig.

4 |

Zwei große Waschbecken, die Spülmaschine leise und versteckt und riesige Arbeitsflächen. Modern und gleichzeitig praktikabel.







2



3

# HARMONIE UND FREUNDLICHKEIT

1

Eines der beiden großen Kinderzimmer. Ausgelegt mit tollem Parkett. Natürlich verfügen die Kinder über ein eigenes Badezimmer.

2

Moderne und architektonische Stilelemente prägen das gesamte Haus wie hier zum Beispiel die Treppe ins Dachgeschoss.

3

Selbst die Diele wirkt beeindruckend. Aufgrund der galerieartigen Öffnung des Flures und der haushohen Fenster öffnet sich das Haus dem Bewohner.



1



2

1 |

Auch das Badezimmer hat einen Zugang zur Dachterrasse. Im Sommer bestimmt ein Traum.

2 |

Der Waschtisch und die Badewanne sind individuell und Maßanfertigungen. Mosaikfliesen und die großen Bodenfliesen unterstreichen den edlen Charakter.

3 |

Eine kombinierte Brause-Regendusche, ein beheizter Handtuchhalter, die Toilette versteckt, und natürlich eine Fussbodenheizung.

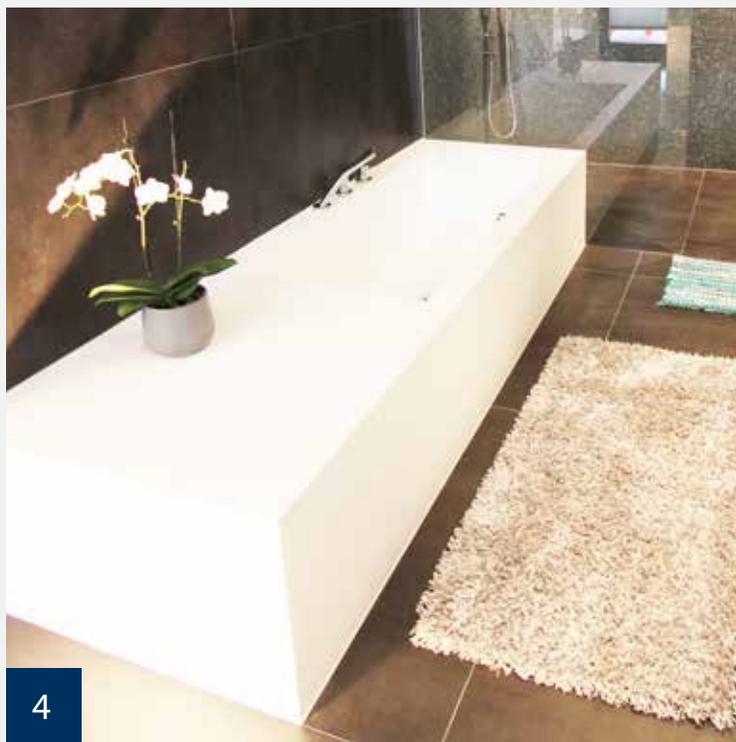
4 |

Die Badewanne wirkt - wie alles - elegant. Die Ränder sind kantig aber nicht scharf, da das Material und die Farbe der Wanne wiederum weich interpretiert werden. Hier haben die Designer der Herstellerfirma ganze Arbeit geleistet.

LUFT.  
LEBEN.  
LAUNE.



3



4

5

5

Ein Blick von der Dachterrasse in die Nachbarschaft. Die angrenzende Nachbarschaft ist ebenfalls hochwertig. Die Bebauung ist locker mit großen Gärten und schicken Häusern.



BEEINDRUCKEND.  
OFFEN.  
HELL.

1



2



3

1

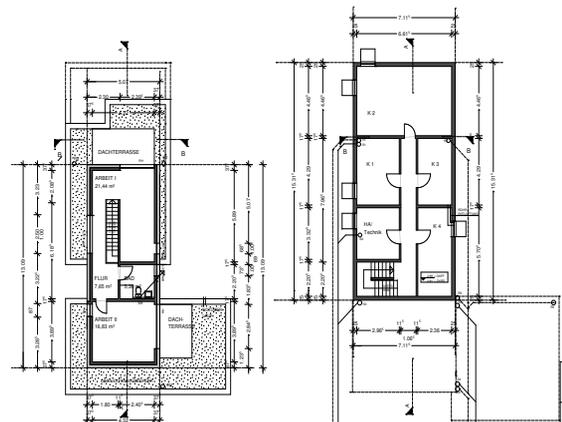
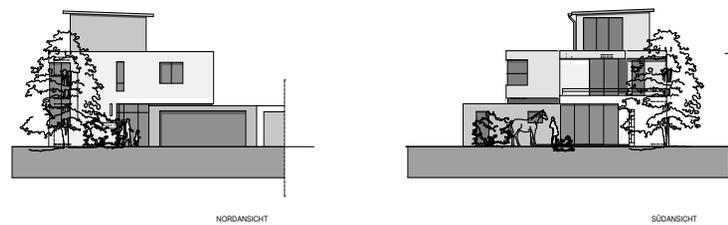
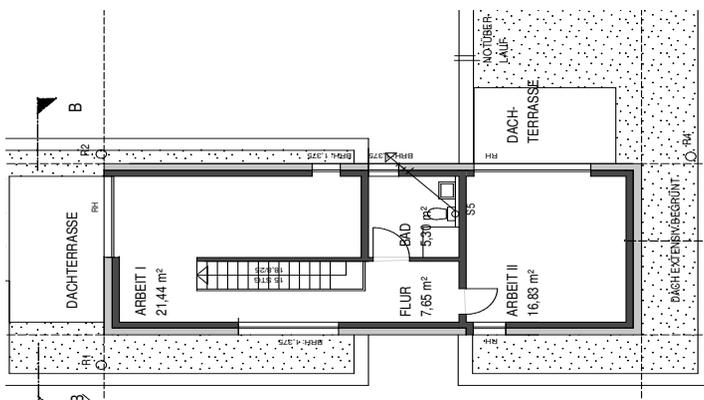
Der Eingangsbereich:  
Auch hier hat der Architekt konsequent gearbeitet. Lichtdurchflutet, geschickt platzierte Nutzungsbereiche und technische Feinessen, wurden gebaut. Zum Beispiel: Die Garderobe ist mit einem großen, versteckten Einbauschrank versehen. Das Gäste WC ist mit einer Dusche ausgestattet und direkt neben dem Gästezimmer. Und der Hauswirtschaftsraum ist gleichzeitig die Schleuse zur Garage.

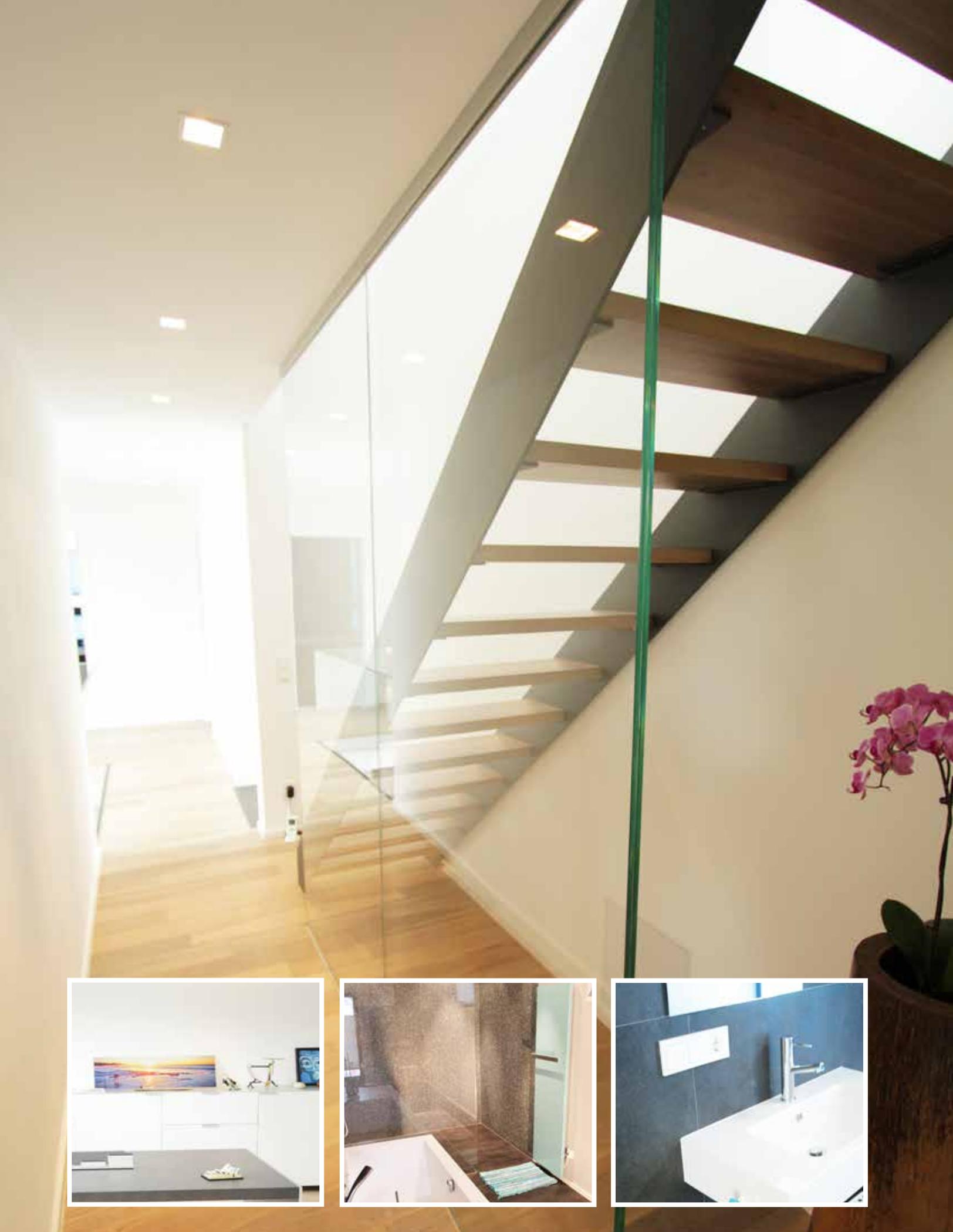
2

Zum Dachgeschoss:  
Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein wunderschöner Raum der derzeit als Büro genutzt wird. Offen wurde der Aufgang gestaltet. Ausgelegt ist auch dieser Raum mit edlem Parkett.

3

Vom Scheibstisch blicken Sie ins Grüne und bei gelegentlichen Schaffenspausen können Sie auf der zweiten Dachterrasse die nähere Umgebung und die Sonne genießen.







1

Sicherlich ist dies ein Haus, dass auch in München selten angeboten wird.

Der Nutzerkreis ist vielfältig.

Sie können dieses Haus wunderbar mit vielen Kindern bewohnen. Denn mindestens drei Kinderzimmer stehen zur Verfügung.

Oder als Ehepaar, das großzügig und elegant wohnen möchte. Für Ihre Gäste stehen Ihnen hierfür zwei Bäder zur Verfügung.

Der Keller ist wasserdicht und natürlich komplett gefliest. Mehrere Lagerräume und ein Hobbyraum stehen Ihnen zur Verfügung. Zwei Räume sind diffusions-offen, das heißt, diese werden natürlich von unten temperiert.

1

Moderne Bodenfliesen, eine Deckenhöhe von 2,70 m und große Fensterfronten zeichnet dieses Haus aus.

2

Als Geräte in der Küche ist ein übergroßer Kühlschrank mit Wasseranschluss, ein moderner Ofen und ein Dampfgarer- ebenfalls mit Wasseranschluss vorhanden. Ihre Weine lagern temperiert im Weinklimaschrank.

3

Die Haustür verfügt über ein Fingerprintsensor.

2



3



FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES



Die IM PLUS Immobilien GmbH ist auf den Verkauf und die Vermietung von Neubau und Bestandsimmobilien in der Region Rosenheim spezialisiert.

Dabei konzentrieren wir uns auf Häuser und Wohnungen für den Privatbereich. Wir betreuen repräsentative Villen und Objekte zur Kapitalanlage. Auch einzelne Gewerbeobjekte vermarkten wir.

Wir bieten unseren Kunden ein umfassendes und weitreichendes Marketingkonzept. Dabei legen wir großen Wert auf eine ausführliche und genaue Verkaufspreisermittlung sowie auf eine ehrliche Arbeitsweise.

### Günther Link

*Dipl. Immobilienökonom (BI)  
zert. Immobilienmarketing-Fachmann  
geprüfter Immobilienwirt (IMI)*

### IM PLUS Immobilien GmbH

Kunstmühlstr. 17  
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 10

Telefax 08031/22 036 113

Email [info@implus-immobilien.de](mailto:info@implus-immobilien.de)

Internet [www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)

[www.facebook.de/implusimmobilien](https://www.facebook.de/implusimmobilien)

<http://gplus.to/implusimmobilien>



Impressum ■ Leben und Wohnen mit Immobilien erscheint 2 x im Jahr und ist kostenlos. ■ Herausgeber dieses Magazins ist die Firma IM PLUS Immobilien GmbH, Kunstmühlstr. 17 in 83026 Rosenheim ■ Fotos: Fotolia.com und Objektfotos des Eigentümers. ■ Alle Text- und Bildrechte liegen beim Eigentümer und Herausgeber. ■ Die Veröffentlichung - auch nur auszugsweise - in anderen Print-, Online-, und Offlinemedien bedürfen der Genehmigung.