# MAISON BLANCHE

## WACKENRODER N° 6D

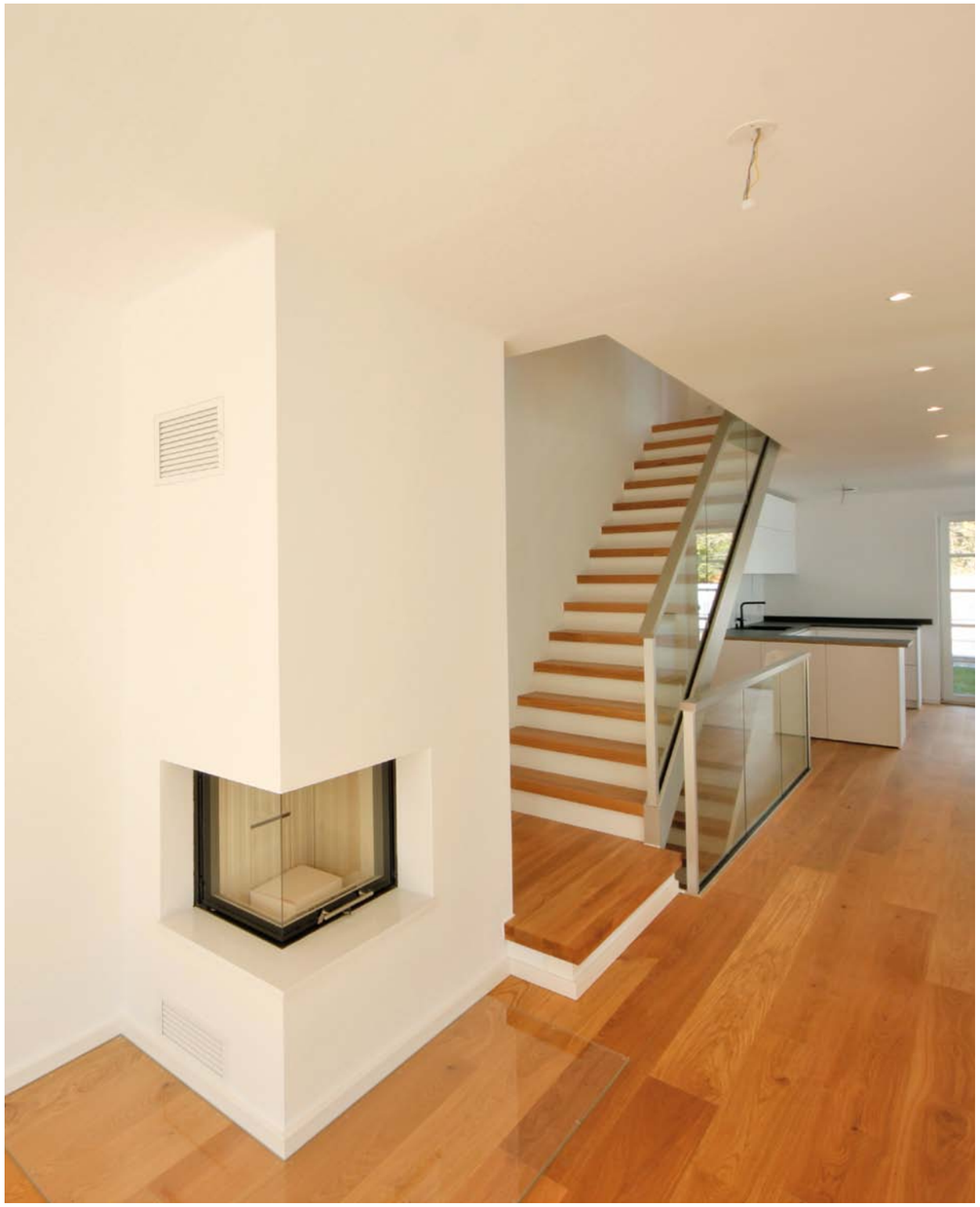
IHRE PERSÖNLICHE CITY OASE

# SAVOIR VIVRE
# Im Märchenviertel

Diese repräsentative, weiße Doppelvilla kombiniert traditionelle Architektur mit den Vorteilen modernster Technik und energieeffizienter Bauweise:
3 Schlafzimmer, Ankleide, Atelier, tagheller Hobbyraum, 2 Bäder

- Hier wurde viel Vorarbeit geleistet, das Haus ist für Sie bezugsbereit - ausgestattet mit Eckkamin, hochwertiger Einbauküche und eleganter Badausstattung.
- perfekt geplant, geschmackvoll und erstklassig umgesetzt
- Grundstück 305m², Realteilung!
- Wohnfläche: 208,62m²

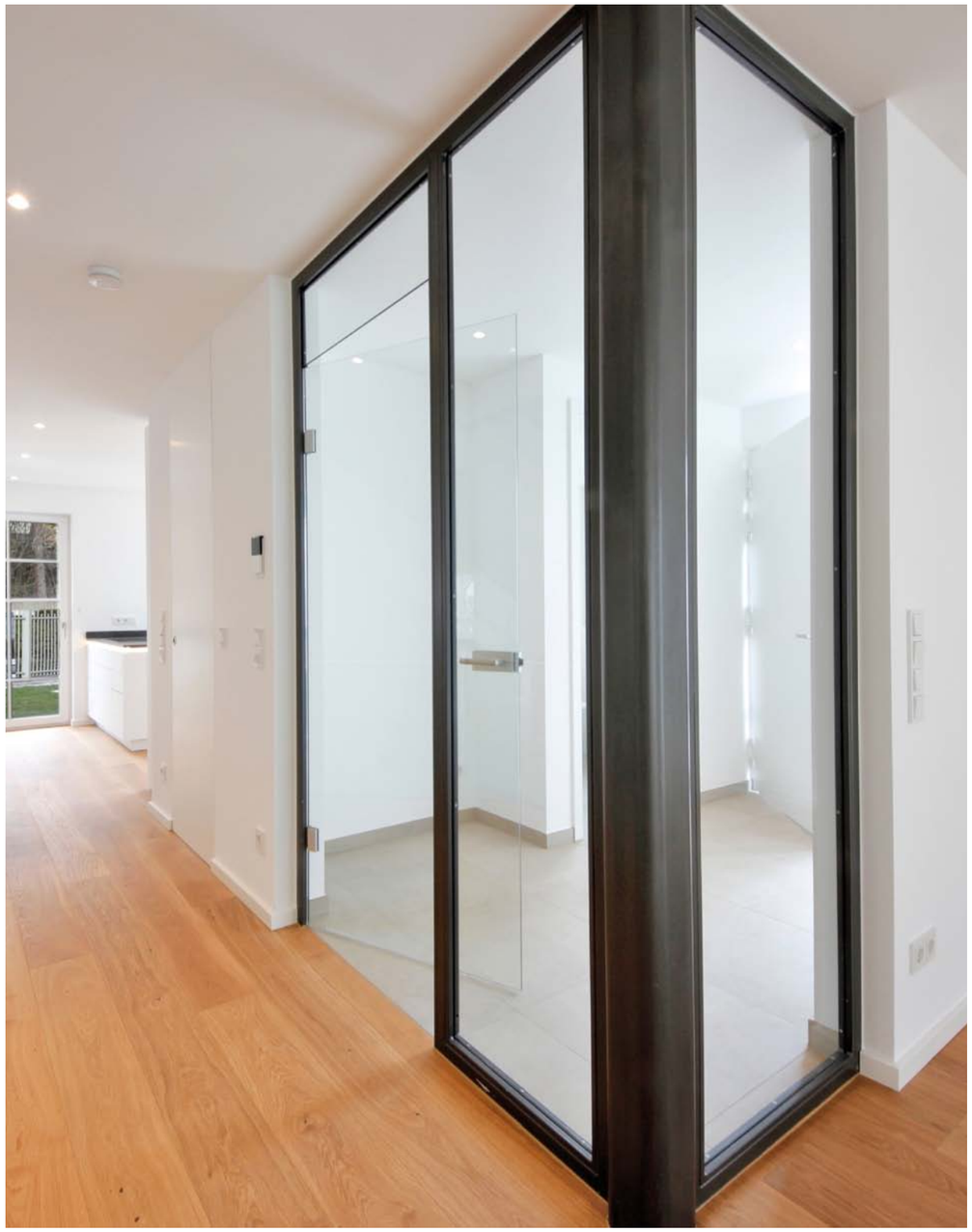
  Nutzfläche: 22,69m²



# BEHAGLICHES FLAIR

Das geräumige, nach Süden und Osten ausgerichtete Wohnzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern und Eichendielen bietet Wohlfühlatmosphäre vom ersten Moment an.

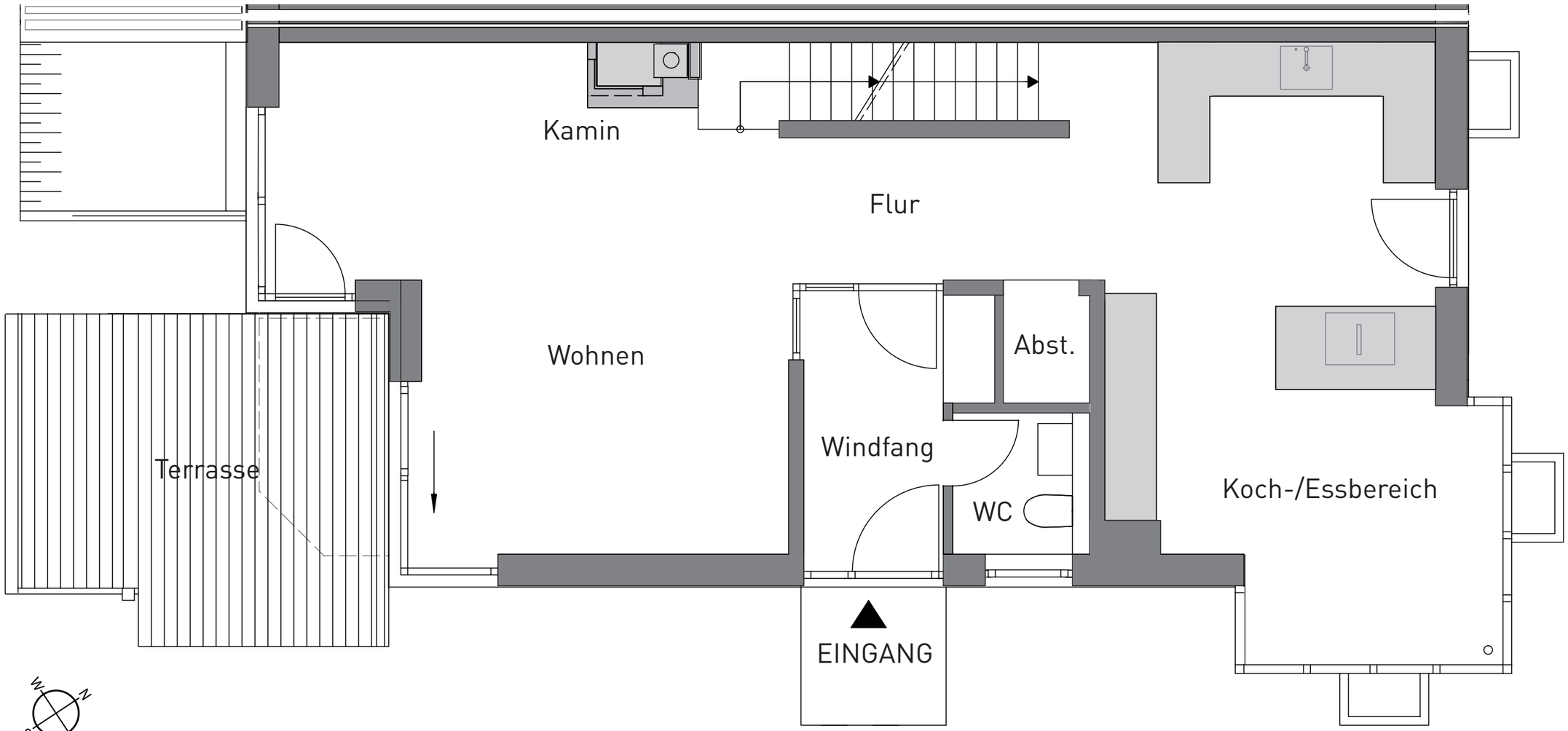
Der attraktive Kamin im Wohnzimmer bringt nicht nur Wärme in Ihr neues Zuhause, er schafft zusätzlich ein gemütliches, warmes Ambiente.



# WILLKOMMEN

Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe.

Geschützter Privatbereich durch ein transparentes Glaselement.




# PARTERRE

**Offenes, optisch separiertes Erdgeschoß mit großer Terrasse**

- transparenter, heller Eingangsbereich mit Glaselementen, Windfang mit Garderobe
- bodentiefe Fenster mit Fenstertüren zu den Terrassen
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Essbereich mit Glaserker, Abstellraum
- Sonnenschutz durch außenliegende Aluminiumraffstores, elektr. bedienbar
- Heizkamin mit Glasscheiben auf zwei Seiten und Natursteinumrandung
- Terrasse mit WPC-Dielen

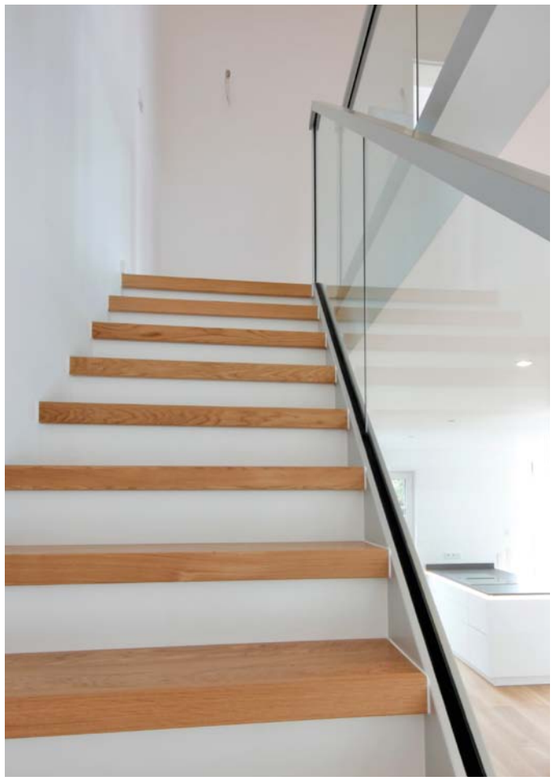
**ERDRGESCHOSS**

| | Nutzfläche | Wohnfläche |
|---|---|---|
| Wohnen | | 28,32 m² |
| Kochen/Essen | | 27,81 m² |
| Windfang | | 5,59 m² |
| Flur | | 6,80 m² |
| Gäste-WC | | 2,26 m² |
| Abstellkammer | | 1,25 m² |
| Terrasse | 17,14 m²/:2 | 8,57 m² |
| **Gesamtfläche** | | **80,60 m²** |

Alle Maße sind Rohbaumaße.

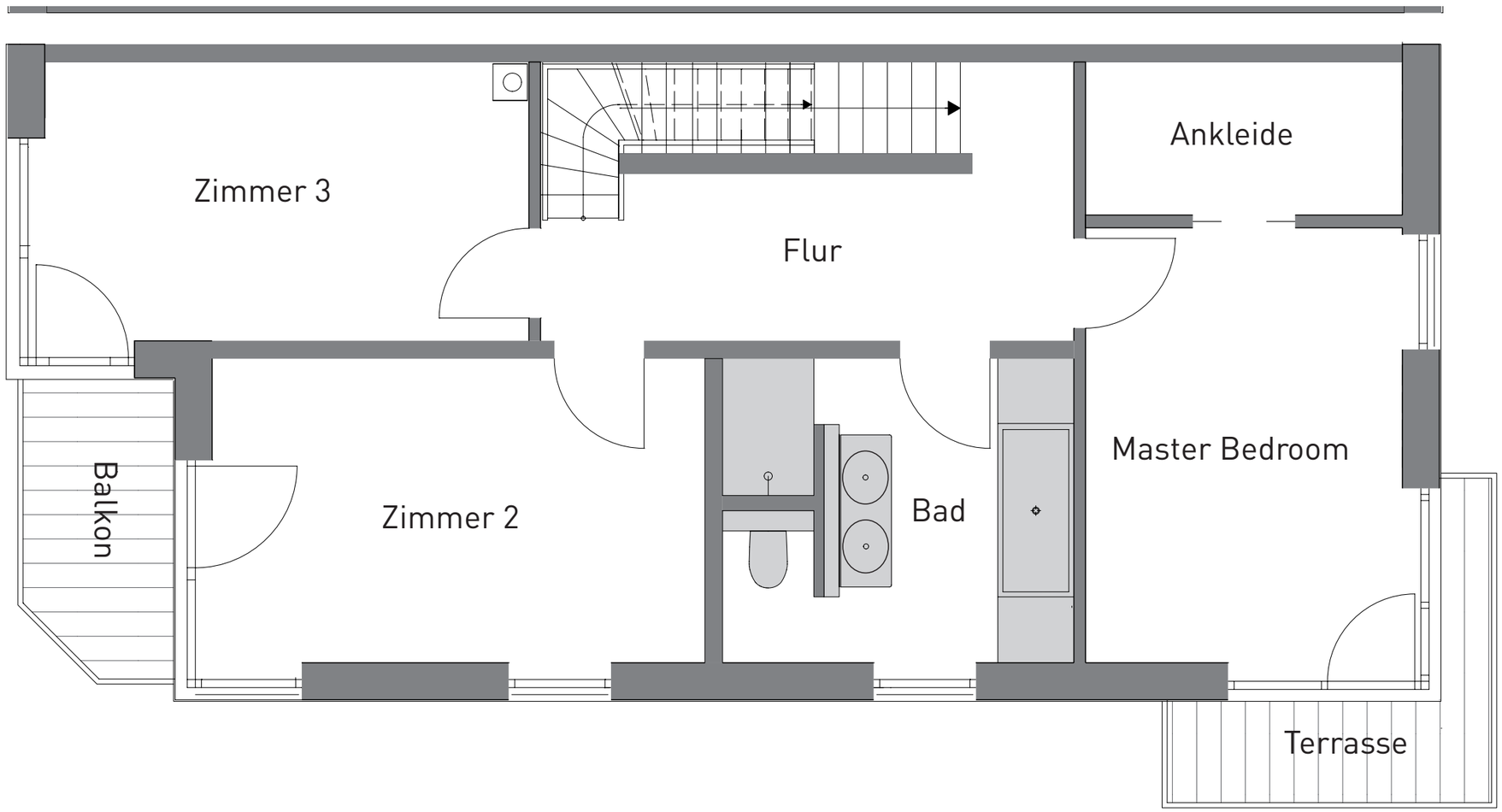
## SO MACHT KOCHEN SPASS!

Offen und perfekt in den Raum integriert und doch separat gestaltet, lässt die Marken-Küche von Ballerina mit Geräten von Miele keine Wünsche offen.
Im Glaserker findet sich der optimale Platz für Ihren Esstisch.



# TREPPEN

- modernes und luftiges Glasgeländer
- Edelstahl-Handlauf
- elegante Eiche-Vollholz Trittstufen
- indirekte LED Beleuchtung für Atmosphäre und Trittsicherheit im Dunkeln




# BEL ETAGE

**Angenehme Raumhöhe, lichterfüllt und luftig**

- alle Räume mit Balkonzugang und Übereckverglasung
- Elternschlafbereich mit Ankleide
- zwei gleichwertige Kinderzimmer
- helles Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche, Doppelwaschtisch und optisch separiertem WC

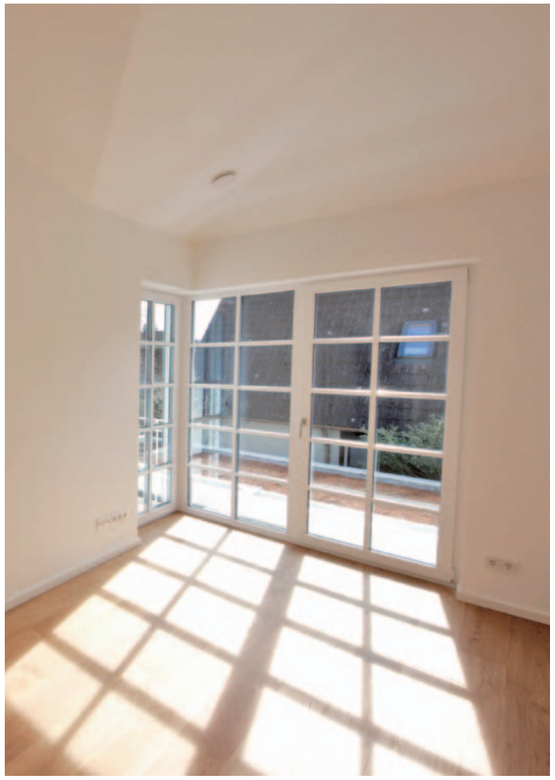
**OBERGESCHOSS**

| | Nutzfläche | Wohnfläche |
|---|---|---|
| Master Bedroom m. Ankleide | | 18,04 m² |
| Zimmer 2 | | 15,08 m² |
| Zimmer 3 | | 13,34 m² |
| Bad | | 10,09 m² |
| Flur | | 9,51 m² |
| Terrasse | 6,64 m²/:2 | 3,32 m² |
| Balkon | 4,20 m²/:2 | 2,10 m² |
| **Gesamtfläche** | | **71,48 m²** |

Alle Maße sind Rohbaumaße.

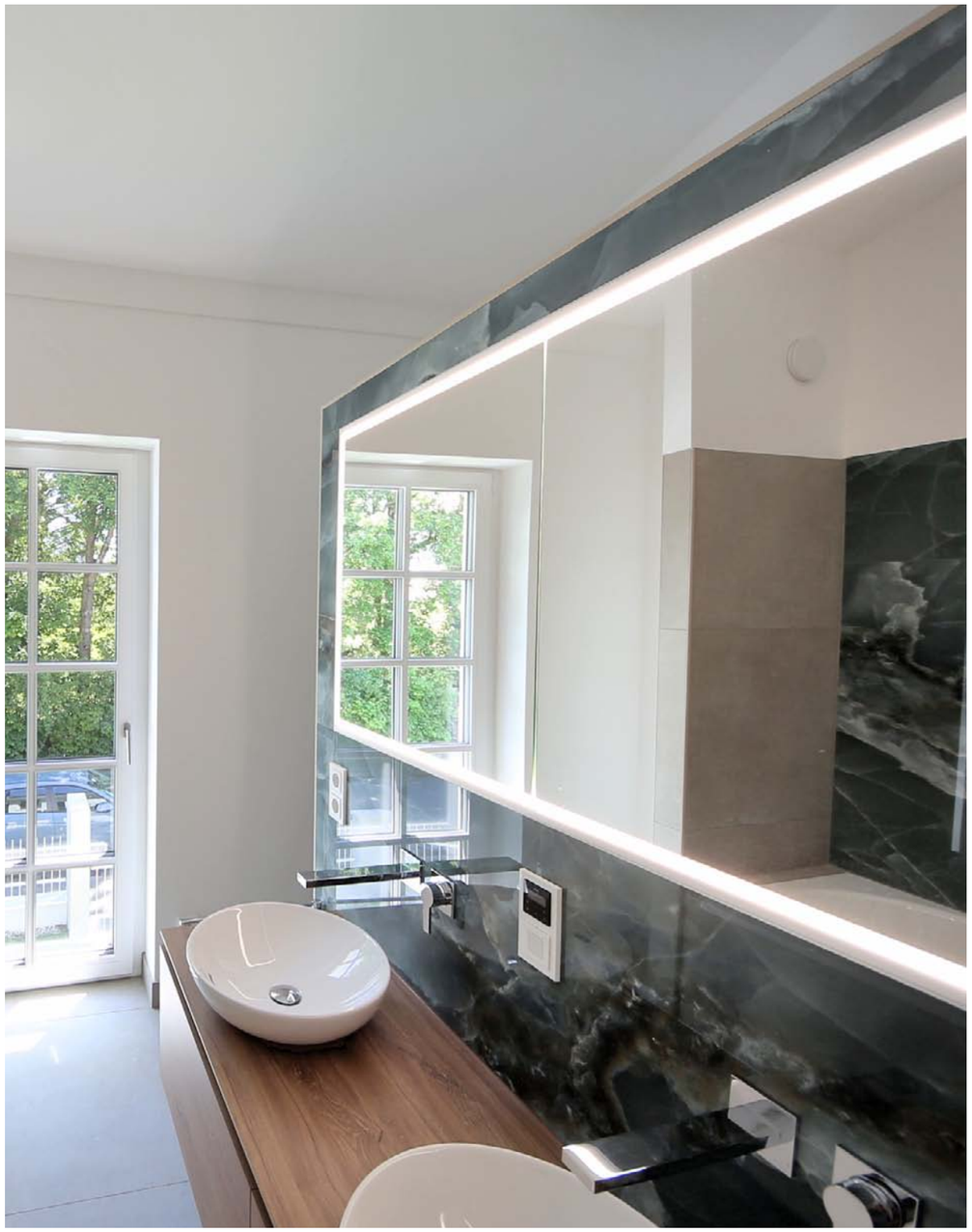
# MASTER BEDROOM
# mit Ankleide

Die beeindruckende Deckenhöhe verleiht der oberen Etage eine bezaubernde Atmosphäre. Hier heißen Sie drei lichtdurchflutete Zimmer, jeweils mit Balkon- oder Terrassenzugang, willkommen. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine großzügige Ankleide



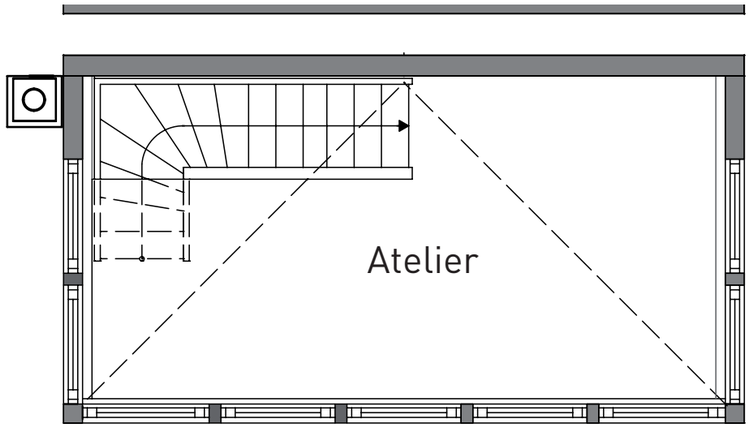
## PLACE TO BE

- zwei weitere Zimmer, mit Südausrichtung
- bodentiefe Sprossenfester über Eck
- Stumpf einschlagende Innentüren ohne Schlossbohrung
- jeweils mit Balkonzugang



# BATHROOM DREAMS

Im stilvollen Badezimmer befinden sich hinter dem Doppel-Waschtisch - optisch komplett separiert - eine Einbaudusche und das WC. Die eingefasste Badewanne wird flankiert von zwei Nischen die sich für Einbauten anbieten. Einbaumöbel wie Voll-holz-Doppelwaschtisch und eleganter, großer, beleuchteter Unterputz-Einbauspiegelschrank sind bereits vorhanden und optimal in das Design integriert.



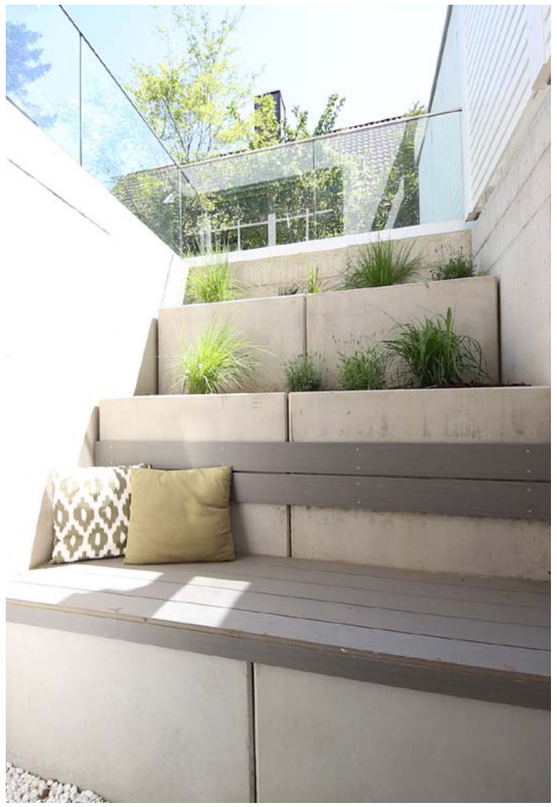
**DACHGESCHOSS**

| | Wohnfläche |
|---|---|
| Studio | 12,22 m² |
| **Gesamtfläche** | **12,22 m²** |

Alle Maße sind Rohbaumaße.

# ATELIER

Dieser gemütliche Raum ist ein wunderbarer Rückzugsort. Herrlicher Rundum-Blick auf drei Seiten.



# SOUTERRAIN

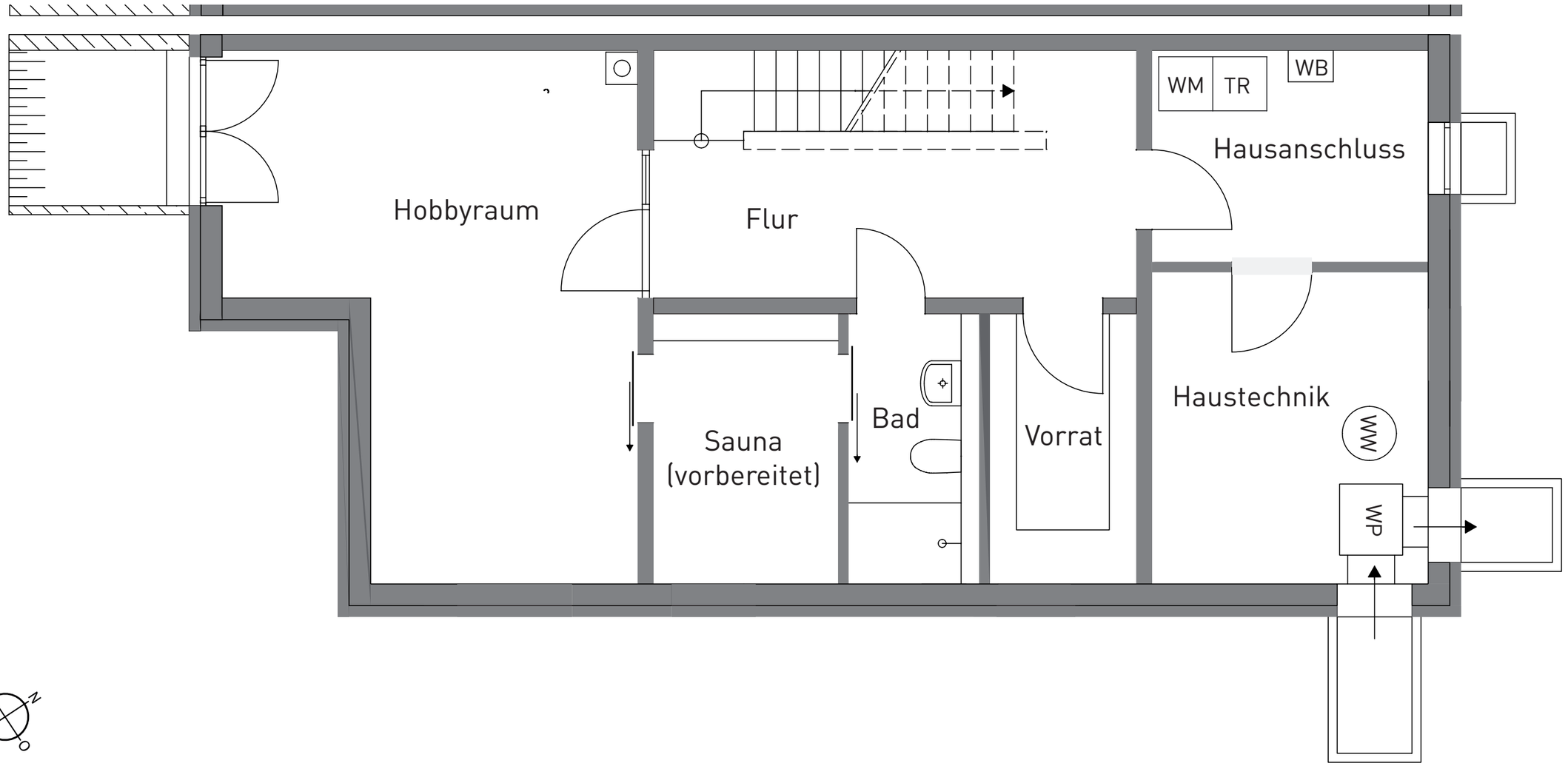
Tagheller Gästebereich, Raum für ein Home Office oder

sportliche Aktivitäten im wohnlich ausgebauten Untergeschoss.

LED-Uplights im Lichthof

# SOUTERRAIN

Ein hochwertig ausgestattetes Duschbad, sowie Sauna– und Küchenanschlüsse sind vorhanden. Geräumiger Flur mit Abstellflächen. Funktionsbereich mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und Gefriertruhe



# SOUTERRAIN

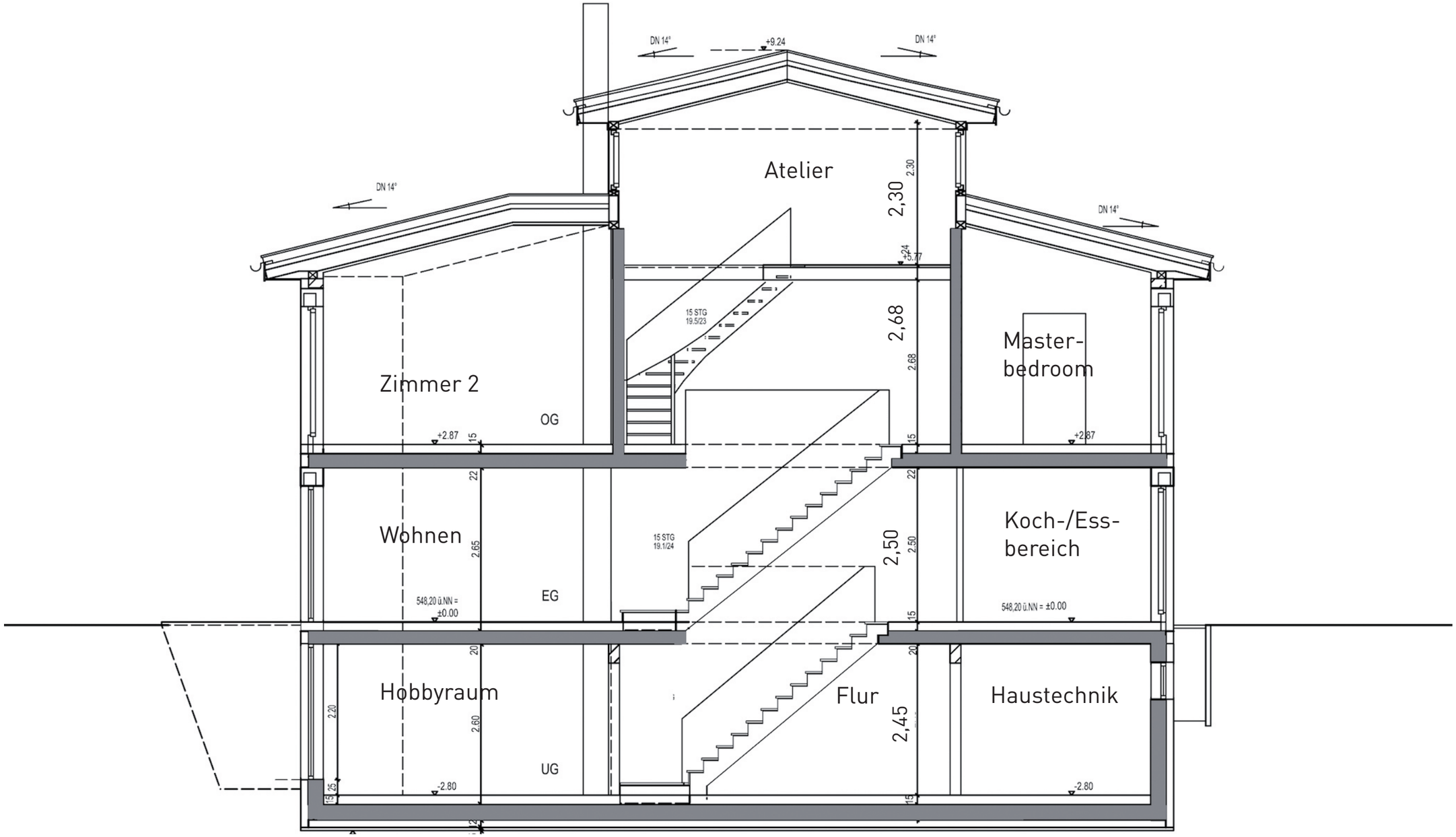
**In Wohnraumqualität - lichterfüllt und luftig**

- tagheller Hobbyraum durch bodentiefe Fenstertüre / Lichthof
- heller Flur durch Glaselement zum Hobbyraum
- Verbindung vom Hobbyraum zum Saunabereich (SW) und zum Duschbad mit Glas-Schiebetüren
- Ausstattung in Wohnqualität, inkl. Fliesen in Holzoptik (Hobbyraum & Flur) & Fußbodenheizung
- Vorratsraum, Hausanschluss- und Haustechnikraum mit WaMa Stellplatz und Ausgussbecken

**SOUTERRAIN**

| | Nutzfläche | Wohnfläche |
|---|---|---|
| Hobbyraum | | 21,97 m² |
| Saunaraum | | 6,15 m² |
| Bad | | 4,35 m² |
| Flur | | 11,85 m² |
| Vorrat | 4,89 m² | |
| Haustechnik | 10,60 m² | |
| Hausanschluß | 7,20 m² | |
| **Gesamtfläche** | 22,69 m² | **44,32 m²** |

Alle Maße sind Rohbaumaße.




# SCHNITT

**Wohnraumqualität - durch luftige Deckenhöhen**

Sonnige, geschützte Süd-Ost Terrasse

# BEHAGLICHES FLAIR

Einladender, geschützter Außenbereich zum gemütlichen Sitzen.
Passen Sie die großzügige Pergola Ihren Wünschen an und
schaffen Sie so eine Oase der Ruhe und Entspannung.
Glaspaneele, Sonnenschutz, Begrünung – alles ist möglich.
WPC-Terrassen-Dielen – ein fußwarmes Vergnügen

# AUSSENANLAGEN

- extralange Garage mit elektr. Tor, weiterem Stellplatz vor der Garage & Seitenwand in Glas mit Schiebetüre
- Klingelanlage mit Videosprechanlage & Müllbox
- Überdachte Eingangstüre mit Fingerprint Technologie und elektrischem Motorschloss

Sonniger Vorgarten mit Linde, Gartenzypresse als optische Abgrenzung zum Nachbarn.

# BONJOUR!

Elegantes Auftreten - von der Straßenseite wirkt das Anwesen ruhig und gediegen. Der elegante weiße Zaun schützt vor allzu neugierigen Blicken und lässt trotzdem genug „Luft & Licht“ um sich wohl zu fühlen.

Der Glaserker sorgt für viel Licht in Küche & Essbereich.

# LAGE
# Märchenviertel Waldperlach

- absolut ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Zone
- gewachsene Bebauung hauptsächlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern

# Ausstattungs-Highlights

| | |
|---|---|
| **Bauart** | massive Ziegelbauweise, hochwertige Wärmedämmziegel (36,5 cm) |
| **Heizung** | Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung |
| **Photovoltaik** | Photovoltaikanlage mit 7,2 kWp - 18 Luxor Module und SolarEdge Wechselrichter mit 4,00 kWh Speicher |
| **Belüftung** | kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung |
| **Küche** | hochwertige Einbauküche „Ballerina Pur“ mit Kochinsel und Miele Geräten (Wert ca. 30.000 Euro) |
| **Fenster** | Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Widerstandsklasse RC2N |
| **Beschattung** | außenliegende Aluminiumraffstore (EG), Aluminium Rollläden (OG), jeweils elektrisch bedienbar |
| **Bodenbelag** | edle Eichendielen in den Wohnräumen, geölt, gebürstet & gefast, großformatige Feinsteinzeug Fliesen in den Bädern |
| **Treppen** | Eichen-Vollholz-Trittstufen, Glas-Brüstungen im EG & OG, jeweils mit LED Beleuchtung,<br>weiße Holzbrüstung im DG und KG-EG - auch mit LED Beleuchtung im Geländer |
| **Bäder** | hochwertige Bäder mit Markenamaturen & Feinsteinzeug-Fliesen, bodengleiche Duschen, Duschtrennwand aus Sicherheitsglas (UG), Waschtischunterschränke, Badspiegel EG mit LED, UP-Spiegelschänke OG & UG mit LED |
| **Kamin** | raumhoher Eckkamin (7 kW Nennwärmeleistung) mit Glasscheibe und Natursteinumrandung |
| **Souterrain** | tagheller Hobbyraum (Lichthof mit Sitzgelegenheit), Duschbad, Starkstromanschluss für eine Sauna (SW), Anschlussmöglichkeit für Einbauküche |
| **Terrasse/Balkon** | witterungsbeständige WPC Dielen, Terrasse mit Luftbalken |
| **Garage** | Einzelgarage mit elektr. Sektionaltor, für Wallbox Montage vorbereitet (Starkstromanschluß) |
| **Sicherheit** | Briefkasten-Videokamera mit App Zugriff, Haustüre mit Fingeprint, Videosprechanlagen im EG & OG |
| **Garten** | angelegter Garten mit Rollrasen und Pflanzungen, Mährobotergerechte Ausführung der Gartenflächen (versenkte Betonstein-Abschlußkante bei den Rasenflächen) |

# INFRASTRUKTUR / Waldperlach

**Das Leben in Waldperlach, im östlichen Randbezirk von München, ist grün und dennoch urban. Besonders das sogenannte Märchenviertel ist ein beliebtes Wohnviertel mit vielen Grünzügen und guter Infratsruktur für Familien.**

**Verkehrsanbindungen**
S-Bahnstation Neubiberg (S1)
Bushaltestelle Klara-Ziegler-Bogen (Linie 198)
Wenige Autominuten zu Autobahnauffahrt (A8)

**Einkaufsmöglichkeiten**
Penny, Im Gefilde 80
REWE, Waldheimplatz 58
REWE, Neubiberg, Äußere Hauptstr. 3
EDEKA, Neubiberg, Hauptstr. 19
Rossmann, Neubiberg, Hauptstr. 25
Bäckerei Brücklmaier, Neubiberg, Äußere Hauptstr.16
Hofpfisterei und Pflanzen Baumann, Neubiberg, Hauptstr. 5
Vinzenz Murr und Früchtehaus, Neubiberg, Hauptstr. 28b
PEP, Perlacher Einkaufspassagen, Thomas-Dehler-Str. 10

**Cafés und Restaurants**
Café Piccolo, Waldheimplatz 56
Eiscafé Delfino, Neubiberg, Hauptstr. 55
Il Pappagallo, Neubiberg, Hauptstr. 39
El Greco, griechisches Restaurant, Neubiberg, Werner-Heisenberg-Weg 2
Bar & Pizzeria da Giovanni, Neubiberg, Äußere Hauptstr. 28
Wirtshaus Leiberheim mit Biergarten, Nixenweg 9

**Medizinische Versorgung**
Rats Apotheke, Neubiberg, Hauptstr. 10
Dr. Biele, Allgemeinmedizin, Maria-Wimmer-Str. 1
Gemeinschaftspraxis, Allgemeinmedizin, Eulenspiegelstr. 58a
Gemeinschaftspraxis, Allgemeinmedizin, Waldheimplatz 54
Dr. Tiedemann, Zahnmedizin, Rübezahlstr. 38
Dr. Genee, Zahnmedizin, Neubiberg, Hauptstr. 5
Klinikum Neuperlach, Oskar-Maria-Graf-Ring 51

**Kindergärten/Krippen**
Kinderkrippe Fröbel, Klara-Ziegler-Bogen 125
AWO Kindertagesstätte, Neubiberg, Rathausplatz 9
AWO Kindertagespflege, Neubiberg, Hauptstr. 43
Kindertagesstätte Schneckenhaus, Im Gefilde 84
Evangelischer Kindergarten, Neubiberg, Floriansanger 5
Kindergarten Pfiffikus, Ottobrunn, Haidgraben 1c
Katholischer Kindergarten, Maximilian-Kolbe-Allee 20
Little Giants – Bilinguale Krippe & Kindergarten, Asenweg 18

**Schulen**
Grund- und Hauptschule Neubiberg, Rathausplatz 9
Grundschule, München, Dietzfelbingerplatz 5

Realschule Neubiberg, Buchenstr. 4
Wilhelm-Röntgen-Realschule, Klabundstr. 8
Werner-v.-Siemens Realschule, Quiddestr. 4

Gymnasien Neubiberg, Cramer-Klett-Str. 10
Gymnasium Ottobrunn, Karl-Stieler-Str. 1
Europäische Schule, Elise-Aulinger-Str. 21

**Sport & Freizeit**
Truderinger Wald, für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge
Grünzug im Gefilde
Phönix-Bad Ottobrunn, Haidgraben 121
Eislaufstadion gegenüber dem Phönix –Bad, Haidgraben 117-121
Fitnesscenter Waldperlach, Putzbrunner Str. 253
Sportverein Waldperlach mit Abteilungen:
Fußball, Damen und Herren Gymnastik,
Burschenverein, Wanderabteilung u.v.m.

# Our Passion

Das ARCHITEKTURBÜRO DEZSOE ist mit dem Ziel angetreten, heute die Architektur von morgen zu entwerfen. Wir verbinden modernes und unverwechselbares Design mit professionellem Projektmanagement und langjähriger Erfahrung. Seit 2009 bauen wir schlüsselfertige Eigenheime in gehobener Ausstattung, überwiegend im schönen Waldperlacher Märchenviertel.

## EINZIEHEN UND SICH WOHLFÜHLEN!

Objektadresse: Wackenroderstr. 6d, 81739 München

Kaufpreis: 1.995.000,- EUR - keine Käuferprovision!

Energie: BJ 2024, Wärmepumpe, EA-B, 15,5 kWh/(m²·a) mit WW, Effizienzklasse A+

# Kontakt

Ursula Aken Tel. 089/618 127

www.an-immobilien.de

IMMOBILIEN