



# CREATIV Haus

Nicht alles für Jeden, sondern das  
Besondere für Sie. Seit 1990



## Exposé

München - Hadern



PENTHOUSE

Lift direkt in die Wohnung

2 sonnige Dachterrassen

3 Zimmer, Tageslichtbad +  
Gäste-Wc



Ruhige Lage, 300m alle  
Geschäfte des täglichen  
Lebens



# PENTHOUSE - Bezug in 2 Monaten

## Wohnen im Münchener Westen

In ruhiger urbaner Lage ist auf einem 546m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohngebäude mit nur 5 Eigentumswohnungen entstanden - Lift + Tiefgarage

Mit dem Fahrrad ist man in einer Viertelstunde im Grünen. Im nahen Großhadern gibt sich das alte Bauerndorf modern. Neben dem Klinikum haben sich in den letzten Jahren das Genzentrum, die Universität u. Weitere Firmen angesiedelt. Die vielen Familien finden eine intakte Infrastruktur im Viertel vor. Einkaufen, Schule, Sport. Verschiedene Busverbindungen bieten Anschluss zur U-Bahn oder S-Bahn. A95 und A96 sind in wenigen Minuten erreichbar.

„U5 Erweiterung“ und „Trambahn Westtangente“ Verlängerung Fürstenriederstr. bereits im Bau.

„Wochenmarkt“ in der Nähe sowie alle Geschäfte des täglichen Lebens in 300m fußläufig erreichbar.

### Dagmar Tannhäuser

Dipl. Immobilienwirtin

Seit 30 Jahren berate ich meine Kunden bei der Auswahl passender Immobilien in und um München



# Lassen Sie sich inspirieren....



# PENTHOUSE



Dieses charmante kleine 3-Zi.-Penthouse im zurückgesetzten Terrassengeschoß verfügt über zwei großzügige Dachterrassen - nahezu uneinsehbar und Sonne zu jeder Tageszeit, aber auch immer ein Schattenplätzchen. Und eine absolut ruhige Lage!

1 Tageslichtbad + separates Gäste-WC mit Fenster. Der Personenaufzug fährt vom Kellergeschoß direkt in die Wohnung – geschützt durch eine zusätzliche Sicherheitstür.

Im Wohnbereich ermöglicht eine breite Schiebetür den direkten Zugang zur Terrasse und schafft gleichzeitig optimale Stellmöglichkeiten für Ihre Möblierung. Auch alle weiteren Wohnräume verfügen über einen Zugang zur Dachterrasse.

Kaufpreis: €998.000,00

# Grundriss

## WOHNUNG 5

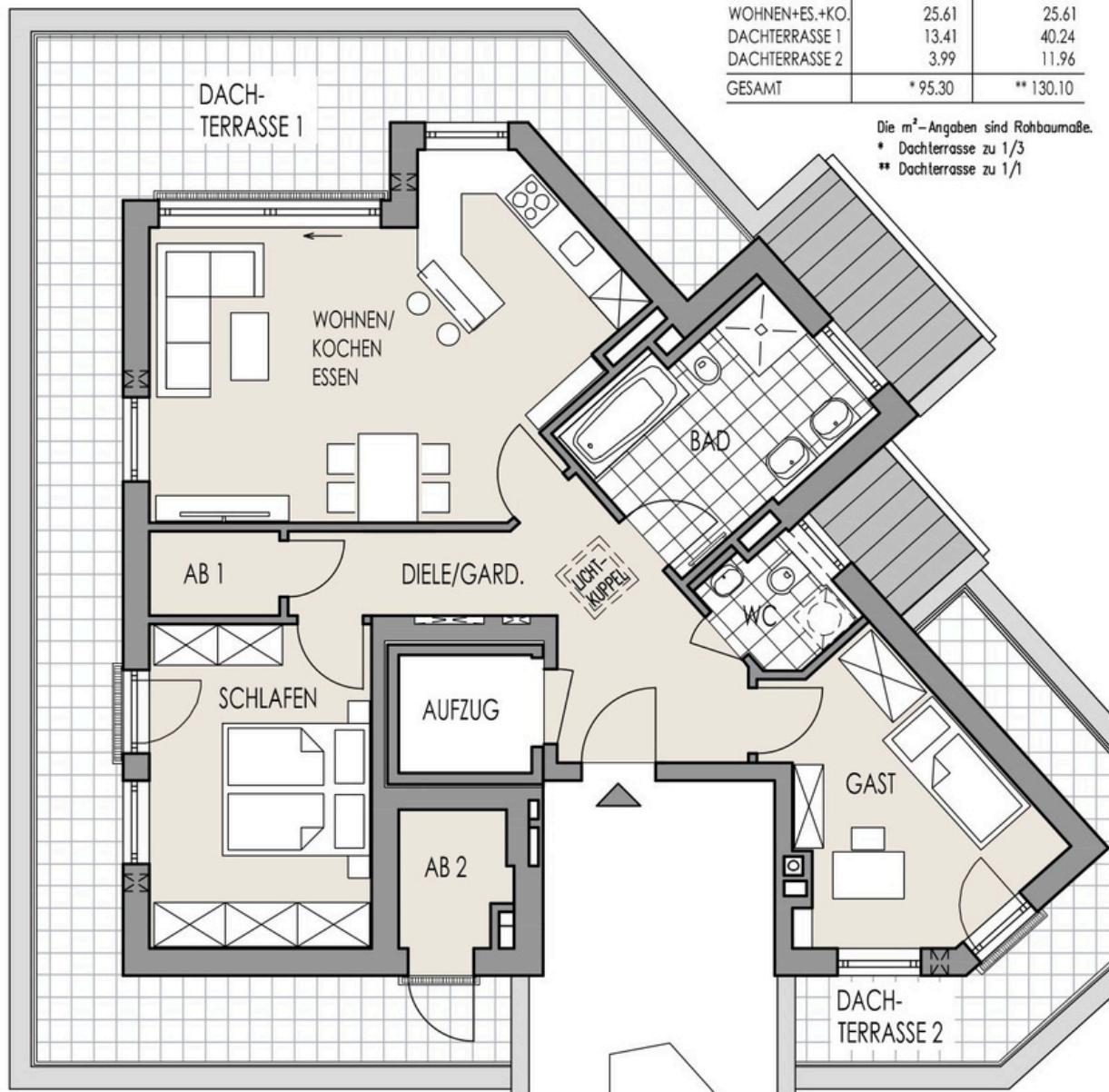
TeG, 3 ZIMMER, 2 DACHTERRASSEN

RAUM	* WOHNFLÄCHE m <sup>2</sup>	** NUTZFLÄCHE m <sup>2</sup>
DIELE/GARD.	11.39	11.39
AB 1	2.00	2.00
AB 2	2.67	2.67
WC	2.79	2.79
BAD	8.84	8.84
SCHLAFEN	13.26	13.26
GAST	11.34	11.34
WOHNEN+ES.+KO.	25.61	25.61
DACHTERRASSE 1	13.41	40.24
DACHTERRASSE 2	3.99	11.96
GESAMT	* 95.30	** 130.10

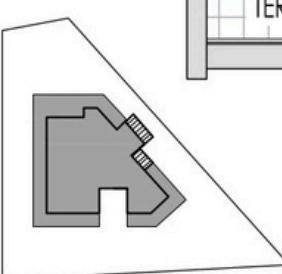
Die m<sup>2</sup>-Angaben sind Rohbaumaße.

\* Dachterrasse zu 1/3

\*\* Dachterrasse zu 1/1



M 1:75  
0 1 2 3 m



Kleinhaderner Str. 23

KLEINHADERNER STR. 23



www.creativ-haus.de

Innenausstattung frei wählbar!  
Bezug in 2 Monaten!

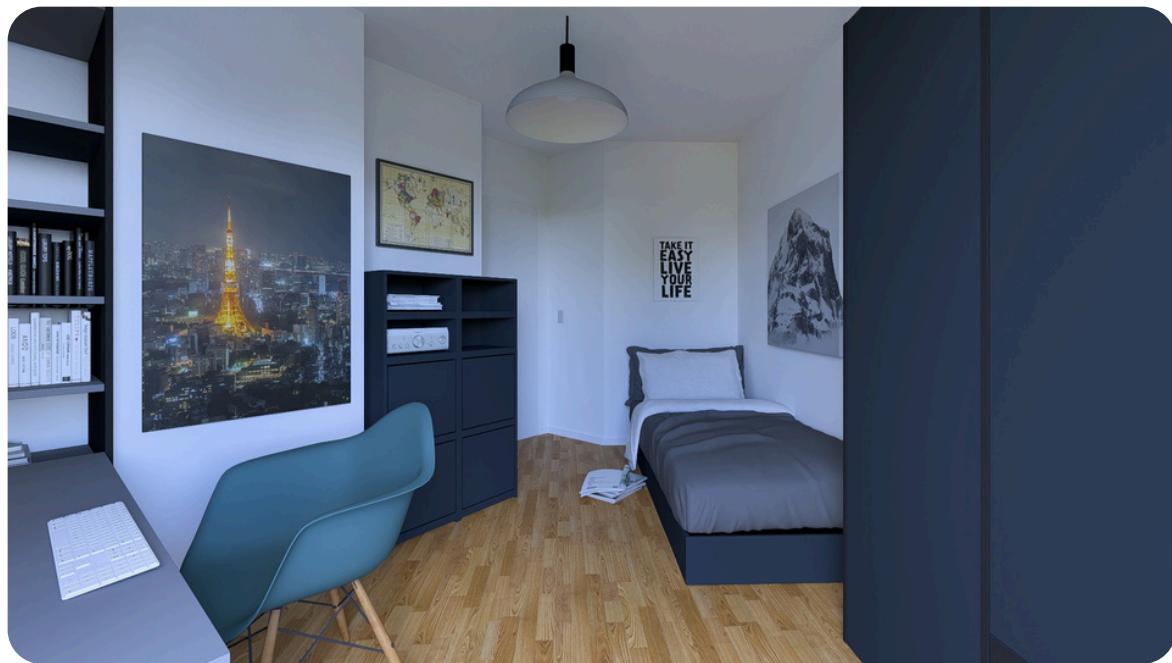
# Schlafen - Visualisierung



Das helle + ebenso sonnige  
Schlafzimmer  
mit direktem Zugang  
zur Dachterrasse  
bietet Platz für ein großes  
Bett  
sowie 2 Kleiderschränke.

Zur ruhigen Gartenseite  
gelegen verspricht es  
angenehmes Schlafen.

# Bad / Gast - Visualisierung



Auch das Gästezimmer hat Zugang zu einer eigenen kl. Dachterrasse nach Osten.  
Direkt daneben gelegen das Tageslichtbad mit Wanne + Dusche sowie das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluß.

# Weitere Eindrücke



Lift direkt in die Wohnung

# Die Ausstattung



## Kurz-Baubeschreibung

(Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie auf Wunsch)

- Bauausführung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022 als Effizienzhaus 55 (EH55)
- Energiesparende wohngesunde Ziegelbauweise, Auflenmauerwerk 36,5 cm stark
- Energiesparende Heizung als Luft-/Wasserwärmepumpe und Solarthermieanlage auf der Dachfläche
- Warmwasserbereitung dezentral in den Wohnungsübergabestationen (sog. Frischwassersystem), somit keine Legionellenprüfung erforderlich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Aluminium-Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Fenster, Balkon- und Terrassentüren in Kunststoffausführung, Farbe Weiss mit 3-fach-Wärmedämmverglasung, auflenseitig mit Aluschale, Farbe Anthrazit
- Bodenbeläge in hochwertigem Parkett, Bodenfliesen- bzw. Keramikbelag in den Sanitärräumen
- Wände in den Bädern und WCs raumhoch gefliest nach freier Wahl zum Materialpreis von 60,- €/m<sup>2</sup>
- Formschöne Sanitärobjekte und Armaturen der Fa. Vigour
- Bodenebene geflieste Duschwannen in den Bädern
- Innentüren in Holz, ca. 2,10 m Durchgangshöhe
- Tiefgarage mit waagerecht befahrbaren Doppelparkern für Fahrzeuge bis 1,85 m Höhe und 2,6 Tonnen Gewicht. Elektrovorbereitung für Anschluss einer Wallbox
- Video-Sprechanlage zur Haustüre
- Personenaufzug vom Keller- bis Terrassengeschoss

# Kaufpreisliste



**Kleinhaderner Str. 23, 80689 München**

5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

Whg. Nr. Lage	Anzahl Zimmer	Garten/Terrasse Balkon m <sup>2</sup> /ca.	Wohn- fläche m <sup>2</sup> /ca.	Nutz- fläche m <sup>2</sup> /ca.	Kaufpreis €
1 EG	4				verkauft
2 EG	1				verkauft
3 OG	4				verkauft
4 OG	1				verkauft
5 Terr.G.	3	Terrasse 52,20 m <sup>2</sup>	95,30	130,10	<b>998.000,00</b>

**Doppelparker-Stellplätze in der Tiefgarage, waagrecht befahrbar** je 28.000,00  
(für PKW's bis 1,85 m Höhe und max. Gewicht von 2.600 kg)

Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße.

- \* Balkone im Obergeschoss 1/2,  
Terrassen im Erd- und Terrassengeschoss zu 1/3 gerechnet.
- \*\* Balkone und Terrassen (Erd- bzw. Terrassengeschoss) zu 1/1 gerechnet.

Die Preise sind Festpreise. Mit dem Erscheinen einer neuen Preisliste verliert diese ihre Gültigkeit.

Dieses Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

Da Sie direkt vom Bauträger erwerben, fällt **keine Käufer-Provision** an.

**Innenausstattung frei wählbar!  
Bezug in 2 Monaten!**

# Die Lage



Die Lage verspricht ein ruhiges Wohnen bei intakter Infrastruktur.

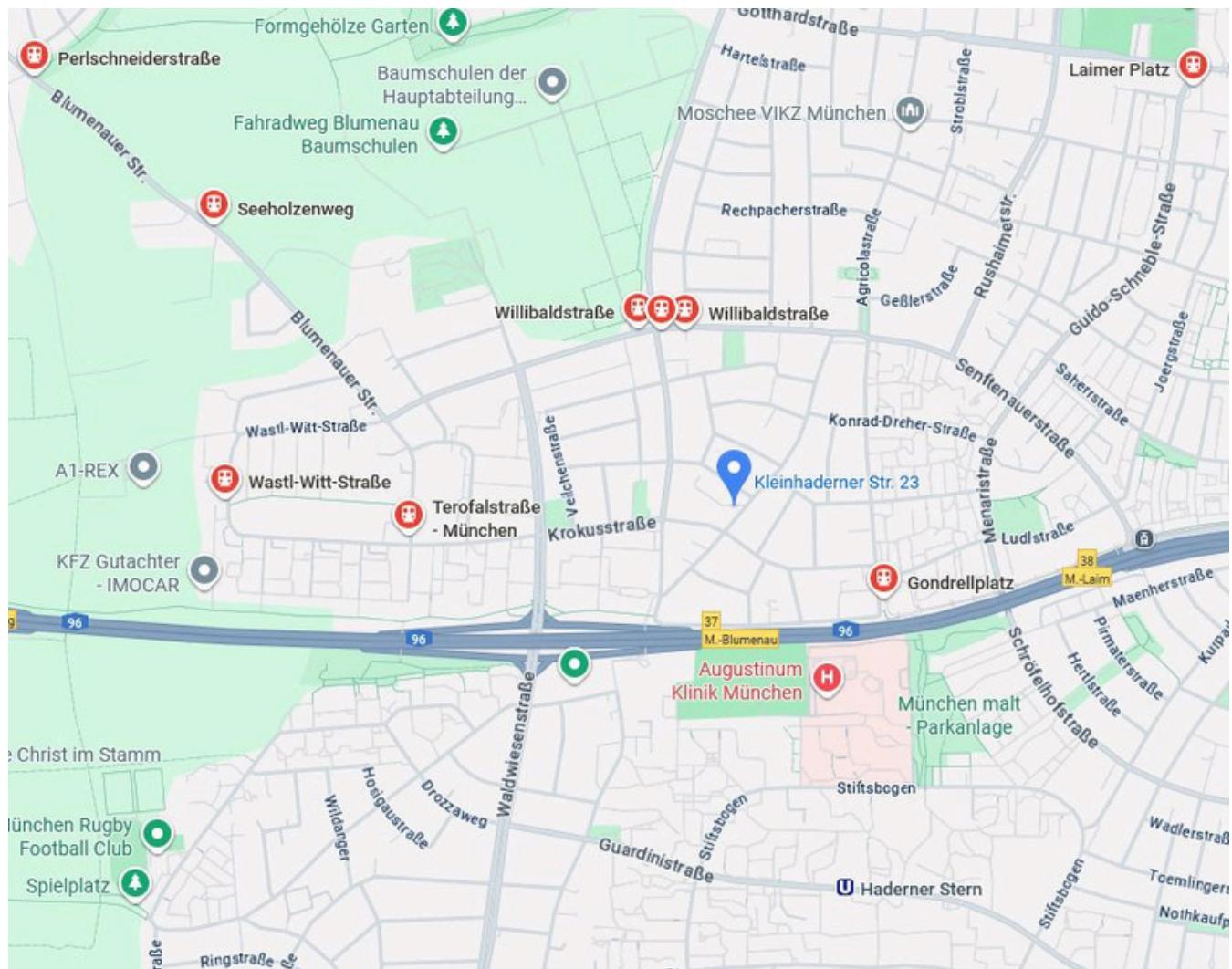
Was der Mensch zum täglichen Leben benötigt

– in nur 300m Entfernung fußläufig erreichbar.

A95 und A96 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Und mit dem Fahrrad ist man in wenigen Minuten im Grünen.

## **Kleinhadernerstr. 23, 80689 München**





## ein Kfw 55- Effizienzhaus

Unsere Gebäude werden ausschließlich mit wohngesunden klimaneutralen 36cm starken Wärmedämm-Ziegeln und natürlichem Mineralputz erstellt. Auch die Innwände wurden ausschließlich in Ziegelbauweise erstellt. Sie erhalten hiermit ein optimales Wohnraumklima, unterstützt durch eine zentrale Wohnraumbelüftung + Wärmerückgewinnung

## Optimierte Betriebskosten:

Das Gebäude wird mit einem Endenergiebedarf von nur 10,3 kwh (m<sup>2</sup>a) erstellt. Luft-/Wasserwärmepumpe in Verbindung mit einer Solarthermie, i.d.R. muss im Sommer die Heizung nicht in Betrieb genommen werden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Pufferspeicher mit externen Wohnungsübergabestationen mit Frischwassersystem im Durchlaufprinzip – Vorteil daß keine Legionellenprüfungen erforderlich sind.

# Zum Bauträger



## Über uns:

Seit 35 Jahren werden von der „**CREATIV- HAUS**“ nur in ausgesucht guten Lagen kleinere Wohnanlagen oder Familienhäuser in und um München gebaut.

Besonderen Wert legen wir auf eine anspruchsvolle Architektur, wertige Baustoffe und modernste Heiztechnik.

Hierbei arbeiten wir ausschließlich mit Handwerksfirmen aus München und dem nahen Umland zusammen und das in der Regel seit sehr vielen Jahren.

Wir vergeben alle Arbeiten direkt ohne Generalübernehmer, koordiniert wird dies alles von unserem technischen Leiter.

Neben einer sehr hochwertigen Bau-und Ausstattungsqualität ist es uns wichtig, auch die individuellen Wünsche unserer Kunden mit in die Planung einfließen zu lassen.

Die Ausstattung der Wohnung können Sie individuell auswählen, die Angaben in der Baubeschreibung dienen lediglich als Preisgrundlage.

Soweit es der Bautenstand zuläßt, versuchen wir gerne auch den Grundriss auf Ihre speziellen Bedürfnisse anzupassen.

**So entsteht Wohneigentum,  
das seinen Besitzern nachhaltig Freude bereitet.**

# Kontakt: Dagmar Tannhäuser

Ich freue mich, Sie bei der Auswahl der passenden  
Immobilie begleiten zu dürfen.

[verkauf@creativ-haus.de](mailto:verkauf@creativ-haus.de)

0172 8872074 | 089 546132 13

