

EIN TRAUMHAUS IN SCHÖNSTER LAGE MIT PREMIUMAUSSTATTUNG ALLES, WAS IHRE FAMILIE GLÜCKLICH LEBEN LÄSST...



Projekt	
Lageplan	Seite 3
Preisliste	Seite 4
Übersicht	Seite 5
Kellergeschoss	Seite 6
Erdgeschoss	Seite 7
Obergeschoss	Seite 8
Dachgeschoss	Seite 8
Ausstattungsbeispiele	Seite 9
Wohnflächenaufstellung	Seite 10
Baubeschreibung	Seite 11

Filipovic Mirjana und Aleksandar
Pfingstrosenstr. 57 a
81377 München
01 63 / 371 56 70
01 63 / 371 56 75
mirjana.filipovic@gmx.de

PFINGSTROSENSTRASSE 57a, 81377 MÜNCHEN

ANSICHTEN





Pfingstrosenstraße 57a im Blumenviertel

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT EINLIEGERWOHNUNG

Verfügbar ab Juni 2026

Art	Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
Grundstück	368 m ²
Baujahr	Erstbezug 2011
Wohnfläche	274,53 m ²
Nutzfläche	102,36 m ²
Wohn- und Nutzfläche	376,89 m ²
Kaufpreis	€ 2.965.000
Garage	€ 30.000
Kaufpreis	€ 2.995.000

Vgl. Angaben der Wohn-/Nutzfläche mit den Flächenaufstellungen.

Das Grundstück ist real geteilt.

Erwerbsnebenkosten:

Grunderwerbssteuer:

Notar- und Grundbuchkosten:

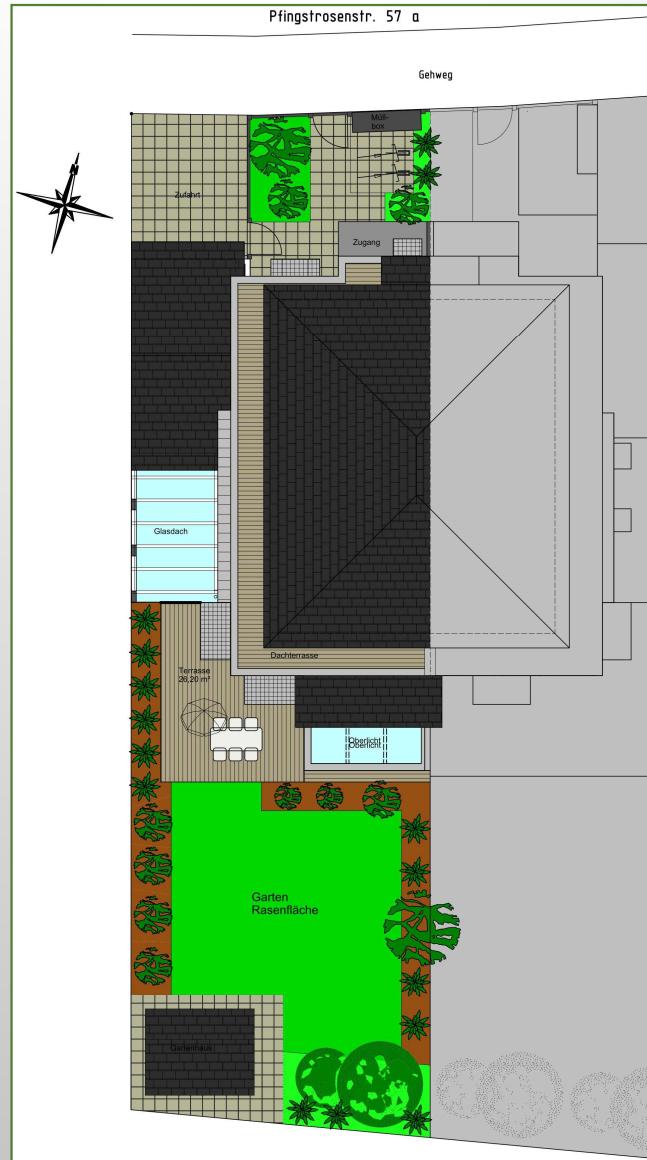
Provision:

3,5 % vom Kaufpreis

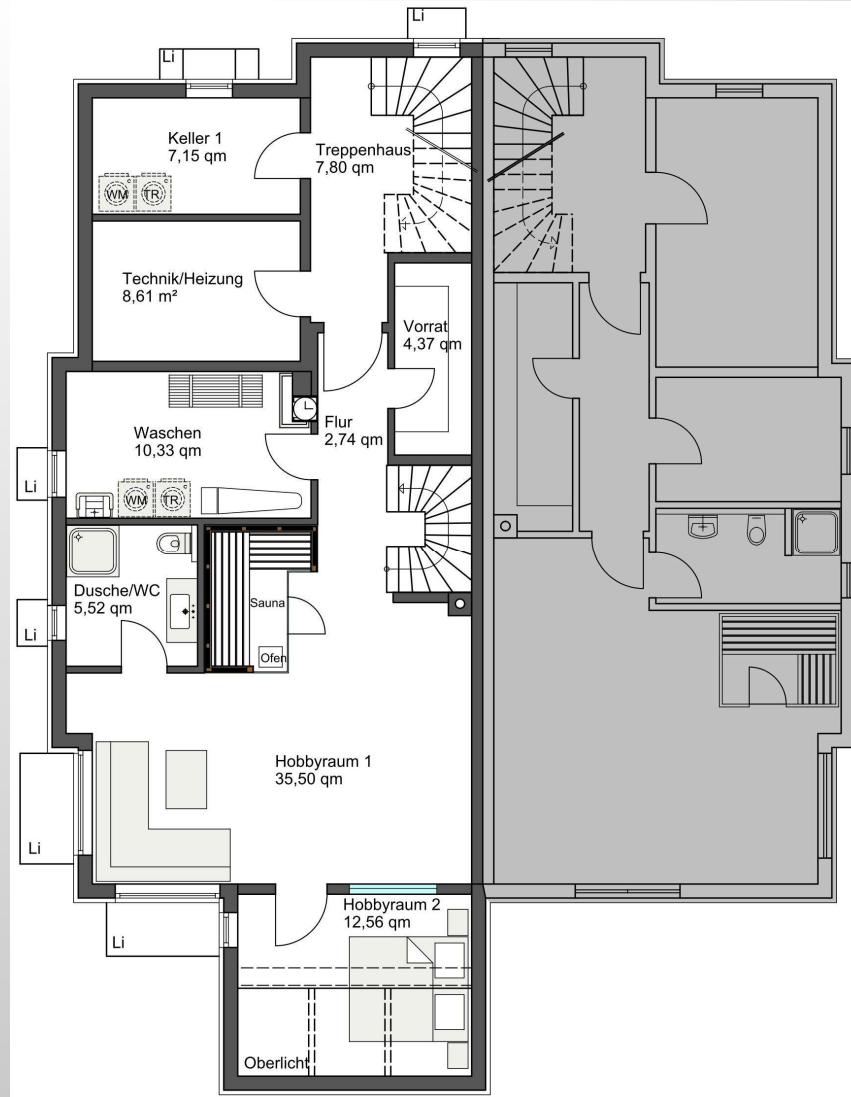
ca. 1,3 % vom Kaufpreis

keine Käuferprovision

ÜBERSICHT



KELLERGESCHOSS

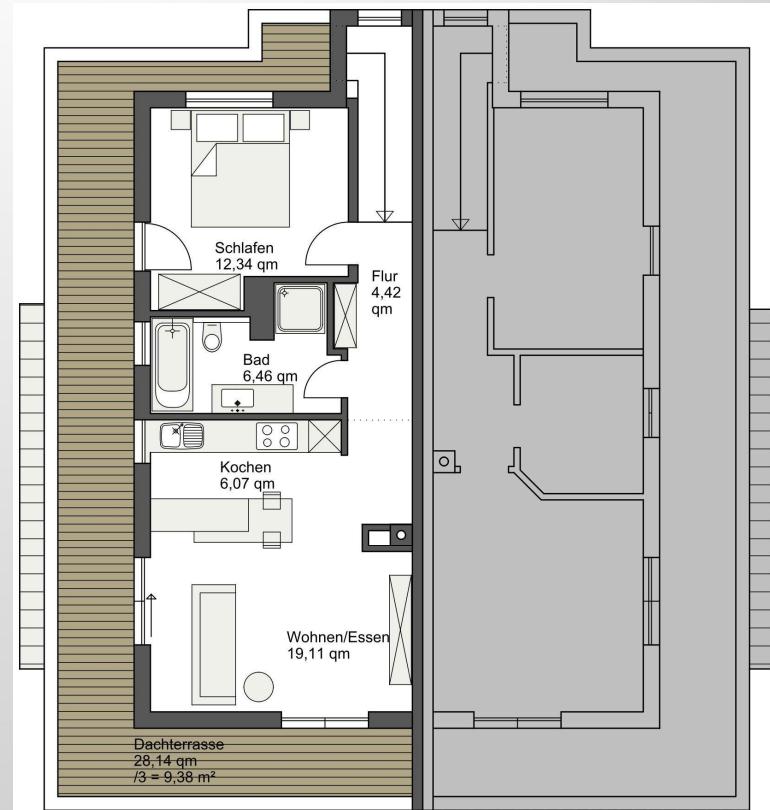


ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



WOHN/-NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG, Pfingstrosenstr. 57a, 81377 München

<u>Erdgeschoß:</u>					
	Diele	6,70	qm		
	Büro	16,05	qm		
	WC	2,01	qm		
	Diele 2	3,15	qm		
	Kochen	14,76	qm		
	Wohnen/Essen	38,95	qm		
	Terrasse 1/2	13,10	qm	26,20qm	13,10 qm GF
	Freisitz 1/2	7,40	qm	14,80qm	7,40 qm GF
	Flur	4,64	qm		
	EG gesamt :	106,76	qm		20,50 qm GF
<u>Obergeschoss:</u>					
	Flur	2,40	qm		
	Diele	7,70	qm		
	Schlafen	16,02	qm		
	Ankleide	4,44	qm		
	Bad	11,47	qm		
	Kind 2	19,35	qm		
	Kind 3	15,21	qm		
	Treppenhaus	1,92	qm		
	OG gesamt :	78,51	qm		0,00 qm GF
<u>Dachgeschoß:</u>					
	Flur	4,42	qm		
	Schlafen	12,34	qm		
	Bad	6,46	qm		
	Wohnen/Essen	19,11	qm		
	Kochen	6,07	qm		
	Dachterrasse 1/2	14,07	qm DIN	28,14 GF	14,07 qm GF
	DG gesamt :	62,47	qm DIN		14,07 qm GF
<u>Kellergeschoß:</u>					
	Treppenhaus			7,80	qm GF
	Keller 1			7,15	qm GF
	Technik/Heizung			8,61	qm GF
	Flur			2,74	qm GF
	Vorrat			4,37	qm GF
	Waschen			10,33	qm GF
	Hobbyraum 1 - 1/2	17,75	qm	35,50qm	17,75 qm GF
	Hobbyraum 2 - 1/2	6,28	qm	12,56qm	6,28 qm GF
	Dusche/WC 1/2	2,76	qm	5,52qm	2,76 qm GF
	KG gesamt :	26,79	qm		67,79 qm GF
Wohnflächen gesamt :					
		274,53	qm		
Nutzflächen gesamt :					
				102,36	qm GF

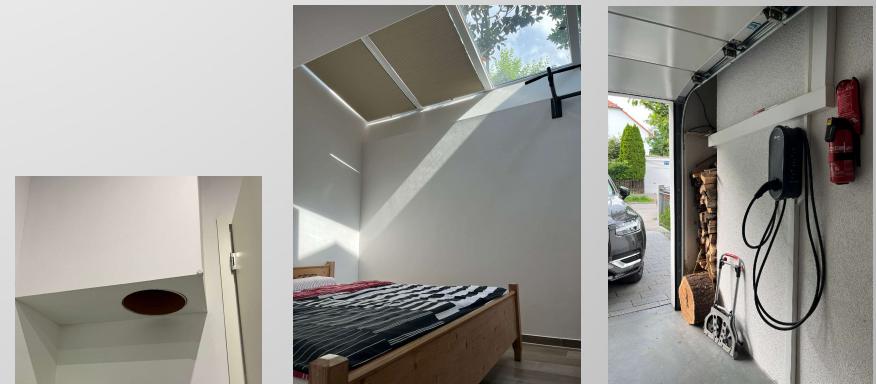
Objektbeschreibung

- Moderne Architektur
- beste Wohnlage
- massive Bauweise, Außenmauerwerk Coriso (verklebt), Walmdach
- perfekte Südwest-Ausrichtung
- Einliegerwohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche, (2-Zimmer, Küche, Bad)
- ruhiger Lage in schöner Lage von Großhadern, 700 m zu U 6 Klinikum Großhadern,
- real geteiltes Grundstück
- sonnigen Dachterrassen
- Großzügiges Wohn/Esszimmer und offene Küche
- 5 großzügige Schlafräume
- 3 Bäder + Gäste-WC im EG
- Keller mit 2,65 m Raumhöhe
- im Kellergeschoss befinden sich u. a. zwei große Hobbyräume mit besonderer Belichtung (großes Oberlicht mit Maßanfertigung Innenverschattung von JBL)
- Privater uneinsehbarer Garten mit sonniger Terrasse
- neuer Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit A+ 22,9 kWh/(m²* a)



Ausstattung

- Miele-Einbauküche im Erdgeschoß (mit Dampfgarer, großer Liebherr Kühschrank, Einbau-Kaffeemaschine, (6 Jahre alt)
- Siemens-Einbau-Küche im Dachgeschoß
- Bodenheizung in allen Etagen
- Elektrische Rollläden in allen Etagen
- im Wohnzimmer ist ein maßgefertigter Kamin mit 6 kW angeschlossen
- Bio-Max Sauna mit Combi-Saunaofen für Dampfsauna (maßgefertigt) im Hobbyraum
- Büro im Erdgeschoß mit Maßmöblierung
- Maßeinbauschrank Garderobe
- Maßspiegelschrank in Gäste-WC
- Wäscheabwurfschacht (Obergeschoß – Waschraum Kellergeschoß)
- Flächenbündige Innentüren
- Tastschalter wandbündig, Gira E22



Technik:

- Moderne Heiztechnik, Grundwasserwärmepumpe von Stiebel Eltron
- PV-Anlage (32 Module, 11,52 kWp) mit Speicher (13,5 kW), Baujahr 2021
- Klimaanlage mit 5 Innengeräten und 2 Außengeräten (Dachgeschoß separat)
- Wallbox-Ladestation in der Garage (gedrosselt auf 11 kW)
- Glasfaser-Anschluss
- Netzwerktechnik in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Hobbyräumen
- Ladestation für E-Auto, 11 kW, Baujahr 2021
- Video-Überwachungskamera
- Satellit-Schlüssel
- KESO Schließsystem



Bodenbeläge/Treppen/Fenster/Bäder:

- hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen (Holzdielenoptik) im Erdgeschoß und Kellergeschoß
- massives Eiche Parkett im Obergeschoß
- hochwertige massive Haupttreppe mit Granit (Nero Impala, gewachst), Edelstahlgeländer
- hochwertige Innentreppen von Erdgeschoß zu Obergeschoß und von Erdgeschoß zu Kellergeschoß aus
- Stahlwangen mit Eichenholz-Stufen und Glasgeländern, Holzhandläufe
- Fliesenbeläge im Dachgeschoß
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, Aluplast-Profile, Rollläden aus Alu-Panzer
- alle Bäder modern verfliest, 3 große Duschen, 2 Badewannen
- Innenputz als Glattputz

Außenanlagen/Garage:

- WPC-Terrassenbelag im Erdgeschoß, Freisitz und umlaufender Dachterrasse
- Edelstahlgeländer an umlaufender Dachterrasse
- moderne Edelstahlbügel für Fahrräder
- Freisitz mit Glasdach und Sonnensegel
- Stahlzäune im Vorgarten (Maßarbeit, verzinkt und Pulverbeschichtet)
- 3 x 240 l Müllboxen, passend zu Säulen der Vorgarteneinfriedung
- Komplette Fassade und alle Holzuntersichten frisch gestrichen
- Garagenboden mit Epoxidharz-Bodenbelag
- Garageneinfahrtstor als elektr. Sektionaltor
- Garagendurchfahrtstor als elektr. Rundum-Tor
- Modernes großes Gartenhaus



Lage

Großhadern, Blumenviertel – Münchens grüner Geheimtipp mit urbanem Flair

Die Pfingstrosenstraße 57a befindet sich im begehrten Münchener Stadtteil Großhadern, eingebettet in die historische Villenkolonie Großhadern. Diese Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die architektonische Vielfalt aus. Die Pfingstrosenstraße selbst ist eine Anliegerstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und ist auf beiden Seiten mit breiten Bürgersteigen ausgestattet, was sie besonders sicher und angenehm für Fußgänger macht.

Die Umgebung der Pfingstrosenstraße ist von Einfamilienhäusern, Villen und kleinen Wohnanlagen geprägt, die in einem harmonischen Zusammenspiel von Alt und Neu stehen. Die Nähe zum Waldfriedhof und zur Dr.-Ruder-Siedlung unterstreicht die grüne und ruhige Lage dieser Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene U-Bahn-Station Klinikum Großhadern der Linie U6 (700 m) gegeben, die eine schnelle Verbindung ins Münchener Stadtzentrum ermöglicht. Zudem bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die den hohen Lebensstandard dieses Viertels abrunden.

Insgesamt bietet die Lage in München Großhadern eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in grüner Umgebung und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Wer hier wohnt, lebt nicht nur gut – sondern besser.

Großhadern – ein Stadtteil, der mit Lebensqualität, Ruhe und Naturverbundenheit überzeugt.



Sonstiges

Direktverkauf vom Eigentümer. Bitte keine Anfragen von Maklern