



SPI7

DREIFAMILIENHAUS MIT
ZEITGEMÄSSER ARCHITEKTUR

3 GROSSZÜGIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Dieses Haus mit nur drei Wohneinheiten verbindet traditionelle Mansarddach-Architektur mit einem modernen, stilvollen Design. Die klare, geradlinige Fassadengestaltung verleiht dem Gebäude einen zeitgemäßen und zugleich spannenden Charakter. Strukturen und Materialien setzen den Baukörper gelungen in Szene, markant unterstrichen von edlen Details. Großzügige Glaselemente, vorwiegend als bodentiefe Fensterfronten gestaltet, schaffen helle, lichtdurchflutete Räume, die sich zum grünen und locker bebauten Umfeld öffnen.

DATEN & FAKTEN

- 3 exklusive Wohneinheiten:
 - Wohnung 1 (EG):** 4 Zimmer, Wohnfläche 158,7 m²
 - Wohnung 2 (OG):** 4 Zimmer, Wohnfläche 165,2 m²
 - Wohnung 3 (DG):** 3 Zimmer, Wohnfläche 141,5 m²

- Jeder Wohnung ist ein Hobbyraum mit Dusche/WC im UG zugeordnet
- Garagen: 1 Einzelgarage, 2 Duplexgaragenplätze
- Stromanschluss für jeden Garagenstellplatz zum Aufladen von E-Autos
- Wärmeversorgung: Wärmepumpenanlage, daher unabhängig von allen Gaslieferungen
- Der Verkauf erfolgt provisionsfrei

SPI7

Ideale Verbindung
zwischen Wohnen und Natur

Die Erdgeschosswohnung dieses Objekts bietet den idealen Rückzugsort für alle, die ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnen und Natur schätzen. Die offenen Wohnbereiche lassen viel natürliches Licht herein und sorgen so für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Highlight dieser Wohnung sind die beiden Terrassen mit dem privaten Garten, der den Bewohnern einen einzigartigen Wohnkomfort und einen unvergleichlichen Freizeitwert bietet. Für weiteren Wohnraum sorgen private, direkt über eine Treppe erschlossene Souterrainräume in Wohnraumqualität

Das Gefühl,
über den Dingen zu schweben

Ganz oben wohnen – mit tollem Ausblick und 3 großzügigen Zimmern, die viel Raum zur Entfaltung bieten.

Neben einem hellen Tageslichtbad, bietet diese Wohnung weiter ein separates Dusch-WC. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum schafft Stauraum, in welchem Waschmaschine, Trockner oder Staubsauger diskret untergebracht werden können. Dadurch bleibt mehr Platz in den Wohnräumen, die somit aufgeräumter und wohnlicher wirken.

Nur für mich:
Mein privates Gym

Jede Wohnung verfügt über einen weiteren, vollausgestatteten Raum im Untergeschoss mit separatem Duschbad inklusive Fußbodenheizung. Hier können zum Beispiel Sportbegeisterte ihrer Beschäftigung nachgehen, ohne die anderen Familienmitglieder zu stören. Dieser Fitness-Hobbybereich ist eine ideale Ergänzung zu den eigenen vier Wänden.

SPI7



Ausstattung

- hochwertige Landhausdiele des Herstellers mafi in Eiche, gebürstet und weiß geölt, einschließend weißer Sockelleisten

- schreinergefertigte, stumpf einschlagende glatte Innentüren mit Weißlack-Oberfläche und passender Rosetten-Drückergarnitur des Herstellers Hoppe, Modell Amsterdam

- Schalter- und Steckdosenprogramm von Gira, Modell E2 im Farbton Reinweiß seidenmatt

- USB-Steckdosen im Küchenbereich und in den Schlafzimmern, zum direkten Aufladen von Smartphones und Tablets

- Vernetzung aller Wohnräume mit homeway-System (für TV, Radio, Telefon und Daten)

- elektrische Raffstores mit Zeitschaltuhr

- Kalkschutzanlage für die Trinkwasser-Installation

- Beheizung, Warmwasserbereitung sowie eine sommerliche Kühlfunktion: Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage

- Garagenstellplätze mit Vorbereitung für Elektroauto-Ladestation

SPI7

BÄDER

Besondere Ansprüche werden heutzutage an die Gestaltung des Badezimmers gestellt, denn dieses hat einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnkomfort.

eben großzügigen Duschen mit Echtglas-Trennwänden sowie Armaturen und Waschtischen bekannter Markenhersteller sind schreinergefertigte Unterschränke und beleuchtete Spiegelschränke vorgesehen, die optimal mit der restlichen Badeinrichtung harmonieren. So entstehen behagliche Ruheoasen, an denen Sie lange Freude haben werden!

- Keramikserie Villeroy & Boch Collaro, in Weiß
- Einbau-Badewanne Kaldewei Puro Ambiente, in Weiß
- Armaturen Dornbracht Edition Pro, verchromt
- Sonstige Accessoires Dornbracht Edition Pro, verchromt
- Sämtliche Duschtrennwände in Echtglas (Einscheiben-Sicherheitsglas)
- Schreinergefertigte Unterbau- und Spiegelschränke
- Elektrische Badheizkörper zur Bereithaltung angewärmter Handtüche

BODENBELÄGE

In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie in der Diele hochwertiger Massivparkett des Herstellers mafi Eiche astig, gebürstet und weiß geölt, einschließlich weißer Sockelleisten mit ca. 6 cm Höhe.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Fußbodenheizung als Vollraumheizung in allen Wohnräumen (gesamtes Erd-, Ober- und Dachgeschoss) einschließlich der Hobbyräume und Duschbäder im Untergeschoss. Beheizung und Warmwasserbereitung mit einer Luft/Wasser- Wärmepumpenanlage.

INNENTÜREN

Schreinergefertigte, stumpf einschlagende glatte Innentüren mit Weißlack-Oberfläche und passender Rosetten-Drückergarnitur des Herstellers Hoppe, Modell Amsterdam, inklusive „Softclose“-Funktion mit magnetischem Türschnapper. Die Tür zwischen Diele und Wohnzimmer wird mit einem Glasausschnitt ausgeführt.

ELEKTRISCHE RAFFSTORES

Die Wohnfenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten außen- liegende Raffstorelamellen, ebenso von den Gauben (in Fensterfarbe elektroant). Die Dachflächenfenster erhalten Vorbaurollläden. Alle Raffstores werden mit Elektroantrieb und, je Wohnung, mit einer zentralen elektronischen Zeitschaltuhr ausgestattet. Die integrierte Astro-Funktion berücksichtigt – bei entsprechender Einstellung – die unterschiedlichen Sonnenauf- und untergangszeiten im Laufe des Jahres. Damit wird auch bei längerer Abwesenheit eine Nutzung des Hauses simuliert, was indirekt den Schutz vor Einbrüchen erhöht.

MULTIMEDIA-VERNETZUNG

Vernetzung aller Aufenthaltsräume mit einem homeway- System. Jede Dose stellt Anschlüsse für TV, Radio, Telefon und Datennetzwerk bereit. So können Sie die unterschiedlichsten Geräte flexibel platzieren und in jedem Wohnraum mit maximaler Geschwindigkeit aufs Internet zugreifen – selbst ohne Einrichtung eines WLAN!

STUFENLOS

- Alle Etagen, einschließlich des UGs, mit Ausnahme des DGs per Aufzug erreichbar
- Direkter Zugang vom Aufzug in Wohnung 2 (OG) und 3 (DG)

VOLLAUSGESTATTETE UG-HOBBYRÄUME

- Perimeterdämmung im Untergeschoss
- Voll verputzt und gestrichen
- Fußbodenheizung
- Fußboden gefliest mit zusätzlicher Feuchtigkeitsabdichtung
- homeway-System Anschluss
- Fenster in Wohnraumqualität mit Fensterbänken
- Betonierte Lichtschächte
- Separates Duschbad

GARAGE

Zukunftsweisend rüsten wir jeden Garagenstellplatz mit einem Stromanschluss vor, damit bei Bedarf eine Ladestation für Elektroautos installiert werden kann.

SPI7

München | Solln
Das Herzstück des Münchner Südens

Solln wurde 1938 eingemeindet. Seither hat sich der Villenvorort zu einem modernen und äußerst begehrten Stadtviertel Münchens entwickelt – nicht zuletzt, weil es seinen ursprünglichen Charme bewahren konnte. Die Sollner genießen heute alle Vorzüge des städtischen Lebens, sind jedoch gleichzeitig von den Erholungsgebieten südlich der Landeshauptstadt – wie etwa dem Forstnerrieder Park oder dem Fünf-Seen-Land zwischen Starnberger See und Ammersee – nur wenige Autokilometer entfernt.

Neben einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, namhaften Restaurants und alteingesessenen Familienbetrieben findet sich in Solln ein breites Angebot an medizinischen Institutionen, Kindergärten, Schulen und Gymnasien. Ein Highlight bayerischer Lebenskultur ist die Waldwirtschaft Großhesselohe im benachbarten Pullach – einer der schönsten und bekanntesten Biergärten Münchens. Liebhaber der bayerischen Küche kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie ausgewiesene Musikkenner, die den sonntäglichen Jazzbrunch schätzen – all das im Grünen, hoch über der Isar.

Der Mittlere Ring und damit die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen oder die A8 in Richtung Salzburg und Inntal/Kitzbühel sind nur wenige Autominuten entfernt. Dank eines hervorragend ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetzes erreichen Sie die Münchner Innenstadt bequem in rund 30 Minuten mit Bus, S- oder U-Bahn.

SPI7