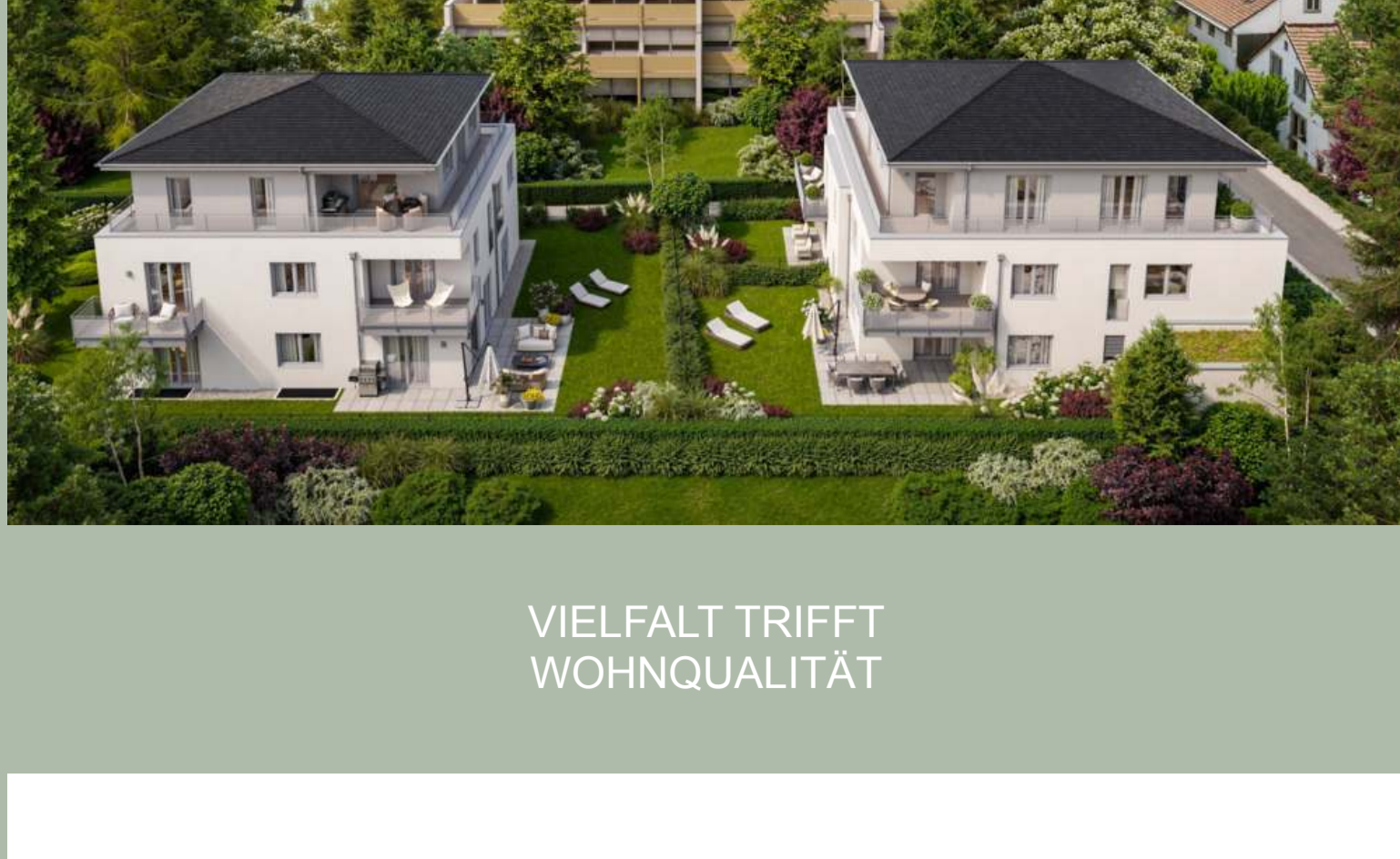




SEESHAPTER STRASSE 4
MÜNCHEN | FORSTENRIED



VIELFALT TRIFFT WOHNQUALITÄT

Neubauprojekt mit zwei modernen Wohnhäusern

Auf dem attraktiv gelegenen Grundstück in der Seeshaupter Straße 4 entstehen zwei architektonisch harmonisch aufeinander abgestimmte Mehrfamilienhäuser, die modernes Wohnen mit durchdachten Grundrissen und attraktiven Außenflächen verbinden.

Das Projekt vereint kompakte, effiziente Wohnungen mit großzügigen, exklusiven Einheiten – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Übersicht

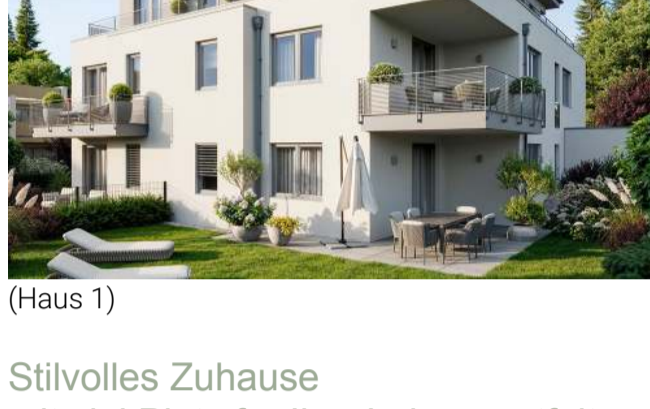
- **HAUS 1:**
 - Wohnung 1 (EG): 1 Zimmer, Wfl. 37,7 m²
 - Wohnung 2 (EG): 1 Zimmer, Wfl. 34,5 m²
 - Wohnung 3 (EG): 2 Zimmer, Wfl. 51,1 m²
 - Wohnung 4 (EG): 2 Zimmer, Wfl. 56,8 m²
 - Wohnung 5 (OG): 1 Zimmer, Wfl. 37,1 m²
 - Wohnung 6 (OG): 1 Zimmer, Wfl. 35,3 m²
 - Wohnung 7 (OG): 2 Zimmer, Wfl. 52,4 m²
 - Wohnung 8 (OG): 2 Zimmer, Wfl. 54,2 m²
 - Wohnung 9 (DG): 2 Zimmer, Wfl. 65,5 m²
 - Wohnung 10 (DG): 2 Zimmer, Wfl. 66,7 m²
- **HAUS 2:**
 - Wohnung 11 (EG): 4 Zimmer mit direkt zugänglichem Hobbyraum und Dusch-WC im UG, Wfl. 154,4 m²
 - Wohnung 12 (OG): 2 Zimmer, Wfl. 54,7 m²
 - Wohnung 13 (OG): 3 Zimmer mit Hobbyraum und WC im UG, Wfl. 83,0 m²
 - Wohnung 14 (DG): 3 Zimmer mit Hobbyraum und WC im UG, Wfl. 104,2 m²
- Grundstück: 1.391 m²
- Zimmer: 1 - 4
- Wohnflächen: 35 - 154 m²
- Private Gärten: 54 - 449 m²
- 4 Einzelstellplätze 10 Stellplätze im Parksystem
- Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fertigstellung: Herbst 2028

Klein im Format groß im Wohngefühl

Haus 1

In diesem hochwertigen Neubau entstehen insgesamt 10 moderne Eigentumswohnungen, die durch klare Linien, moderne Bauweise und funktionale Grundrisse ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Stil schaffen.

Die 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 35 m² bis 67 m² und eignen sich ideal für Singles, Paare, Pendler oder Kapitalanleger. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.



(Haus 1)



(Haus 2)

Stilvolles Zuhause mit viel Platz für Ihre Lebensentfaltung

Haus 2

Im ruhigen hinteren Bereich des Grundstücks entsteht ein weiterer Neubau mit lediglich vier exklusiven Eigentumswohnungen. Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und ein modernes Wohnkonzept. Hier finden Singles mit Anspruch, Paare oder Familien ein stilvolles Zuhause mit viel Platz zur Entfaltung.

Dieses Haus sorgt für eine private, angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter dieses Projekts.

AUSSTATTUNG

Bäder

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

- **Haus 1**
 - Armaturen: Vigour Derby V3, verchromt, oder gleichwertig
 - Sonstige Accessoires: Vigour Derby V3 oder gleichwertig, verchromt
 - Sämtliche Duschtrennwände in Echtglas (Einscheiben-Sicherheitsglas)
 - Spiegel: Kristallspiegel oberhalb der Waschtische, in der Breite angepasst an die Waschtischgrößen
- **Haus 2**
 - Keramikserie: Geberit iCon, in Weiß
 - WC: Geberit iCon, in Weiß
 - Armaturen: Grohe Lineare, verchromt
 - Einbauwanne: Kaldewei Puro Ambiente, in Weiß
 - Sonstige Accessoires: Grohe Essentials, oder gleichwertig, verchromt
 - Sämtliche Duschtrennwände in Echtglas (Einscheiben-Sicherheitsglas)
 - Unterbauschränke: passend zur Keramikserie, angepasst an die Größe des Waschtisches
 - Spiegelschränke: passend zur Keramikserie, in die Nische eingelassen, angepasst an die Größe des Waschtisches

Weitere Ausstattungshighlights

Bodenbeläge

Haus 1

In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie in der Diele hochwertiger Massivparkett des Herstellers Tarkett - Heritage Eiche Lime Stone gebürstet und geölt, einschließlich weißer Sockelleisten mit ca. 6 cm Höhe.

Haus 2

In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen (inkl. Küchen) sowie in der Diele hochwertiger 3-Schicht-Dielenboden des Herstellers mafi in Eiche astig, gebürstet und weiß geölt, einschließlich weißer Sockelleisten mit ca. 6 cm Höhe.

Innentüren

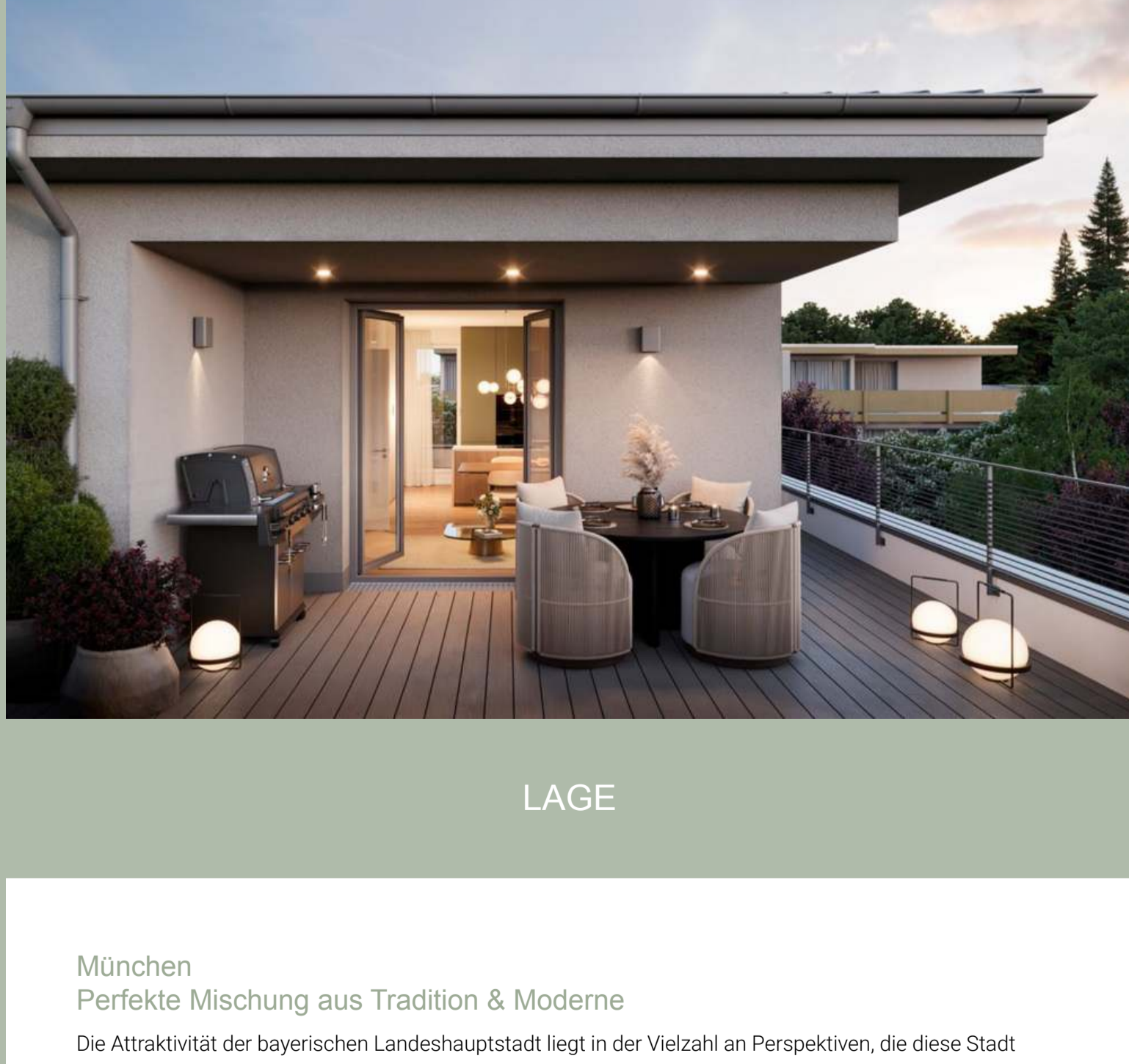
Haus 1

Innentüren als überfällzte Holztüren mit glattem Türblatt sowie Holzumfassungszone in Weiß und passender Rosetten- Drückergarnitur des Herstellers Hoppe, Modell Amsterdam.

Haus 2

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

- **FLIESEN**
 - Markenfliesen/Feinsteinzeug erster Wahl
 - Deutsches oder italienisches Markenfabrikat
 - Nach Wahl des Käufers
- **SCHALTER UND STECKDOSEN**
 - Großflächige, quadratische Schalter und Steckdosen des Herstellers Gira oder Busch-Jaeger (oder gleichwertig) im Farbton Weiß.
 - In der Küche (1x) ist eine USB-Steckdose vorgesehen, zum direkten Aufladen von Smartphones oder Tablets ohne gesondertes Ladegerät.
- **ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN**
 - Die Wohnungsfenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten außenliegende Raffstorelamellen (in Fensterfarbe beschichtet)
 - Alle Raffstores werden mit Elektroantrieb an jedem Fenster ausgestattet, die Steuerung erfolgt über Einzelsteuerung in den Zimmern oder über ein funkbasiertes Smart-Home-System
- **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!
- **TREPPENHAUS**
 - Bodenbelag und Wandsockelleisten aus Naturstein
 - Wandvertäfelungen von Unter- bis Dachgeschoss
 - Automatische Lichtschaltung über Bewegungsmelder
- **STUFENLOS**
 - Alle Etagen einschließlich des Untergeschosses per Aufzug erreichbar
 - Direkter Zugang vom Aufzug in alle Dach- und Obergeschoss- Wohnungen
 - Barrierefrei:
 - Whg. 4 (EG, Haus 1)
 - Whg. 8 (OG, Haus 1)
 - Whg. 9 & 10 (DG, Haus 1)
 - Whg. 11 (EG, Haus 2)
- **VOLLAUSGESTATTETE UG-HOBBYRÄUME HAUS 2 (WHG. 11, 13, 14)**
 - Perimeterdämmung im Untergeschoss
 - Voll verputzt und gestrichen
 - Fußbodenheizung
 - Fußboden gefliest mit zusätzlicher Feuchtigkeitsabdichtung
 - homeway-System Anschluss
 - Lichte Raumhöhe 2,57 m
 - Fenster in Wohnraumqualität mit Fensterbänken
 - Betonierte Lichtschächte
 - Separates WC und Dusch-WC (bei Whg. 11)
- **HEIZUNG UND WARMWASSER**
 - Beheizung und Warmwasserbereitung mit einer Wärmepumpenanlage (siehe Baubeschreibung)
 - Fußbodenheizung in allen Wohnräumen einschließlich des Untergeschosses (mit Ausnahme des Haustechnik-Waschraums)
 - Zusätzliche Badheizkörper zur Bereithaltung angewärmter Handtücher
- **WOHNRAUMBELÜFTUNG**
 - Dezentrale, regulierbare Be- und Entlüftungsgeräte sorgen für ein gesundes und behagliches Wohnklima sowie für einen optimalen Austausch der CO₂-belasteten Raumluft und die Versorgung der Räume mit frischer Außenluft
- **KALKSCHUTZANLAGE**
 - Einbau einer Kalkschutzanlage basierend auf dem Prinzip der Biomineralisation
 - Die Anlage arbeitet ohne Zugabe von Chemikalien ins Trinkwasser und schützt die gesamte Trinkwasser-Installation vor Kalkablagerungen
 - Die Reinigung von Oberflächen in Küche und Bad wird dadurch vereinfacht
- **GARAGE**
 - Zukunftsweisend rüsten wir jeden Garagenstellplatz mit einem Stromanschluss vor, damit bei Bedarf eine Ladestation für Elektroautos installiert werden kann
- **KFW-EFFIZIENZHAUS 55**
 - Das Gebäude wird nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet und erfüllt damit die danach erforderlichen energetische Anforderungen
 - Käufer haben die Möglichkeit, bei Fremdfinanzierung einen Antrag auf KfW-Fördermittel zu stellen, soweit die hierfür technischen Voraussetzungen nachweislich eingehalten werden
 - Für die Gewährung von Fördermitteln oder Änderungen der Förderbedingungen übernehmen wir keine Haftung
- **AUSSENANLAGEN**
 - Terrassenbelag: Betonplatten (ca. 60 x 60 cm)
 - Vollständig angelegte Außenanlagen
 - Gartenbepflanzung laut Baubeschreibung
 - Beschichteter Doppelstabzaun zum Nachbargrundstück
 - Straßenseitig Einbau eines schlossergefertigten verzinkten Metallzauns



LAGE

München

Perfekte Mischung aus Tradition & Moderne

Die Attraktivität der bayerischen Landeshauptstadt liegt in der Vielzahl an Perspektiven, die diese Stadt ihren Bewohnern bietet: In München sitzen Hochschulen, Forschungsinstitutionen und Unternehmen von Weltklasse, daneben punktet die Metropole als ehemalige Residenzstadt der bayerischen Könige mit einem hohen Maß an unverwechselbarer Tradition.

Forstenried

Ruhepol in historisch gewachsener Umgebung

Der Münchner Stadtteil Forstenried wurde erstmals im Jahr 1166 unter dem Namen „Jorstersriet“ urkundlich erwähnt, was so viel wie „Röding im Forst“ bedeutet. Der historische Ortskern ist bis heute weitgehend erhalten und wird maßgeblich von der spätgotischen Heilig-Kreuz-Kirche aus dem 15. Jahrhundert geprägt. Ihre Entstehung ist eng mit den zahlreichen katholischen Wallfahrern verbunden, die den Ort einst besuchten. Ergänzt wird das historische Ensemble durch mehrere Gutshöfe, die teilweise auf das 18. und 19. Jahrhundert zurückgehen.

Heute präsentiert sich Forstenried als lebendiger und gefragter Stadtteil im Münchner Süden. Geprägt von modernen Ein- und Mehrfamilienhäusern bietet er insbesondere Familien ein attraktives Wohnfeld mit hoher Lebensqualität. Darüber hinaus gewährleistet die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – insbesondere durch die U-Bahn-Linie U3 – eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Forstenrieder Park, eines der größten Naherholungsgebiete der Stadt. Mit seinen Rad-, Wander- und Reitwegen zieht er ganzjährig Naturfreunde und Sportbegeisterte an. Der nahegelegene Wildpark mit Füchsen, Dachsen sowie Dam- und Rotwild ist besonders bei Familien beliebt.