

MAISON BLANCHE

TAULER N° 26



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 343 m², Realteilung!
- Wohnfläche: 208,22 m²
Nutzfläche: 22,69 m²







BEHAGLICHES FLAIR

Das geräumige, nach Süden und Westen 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.

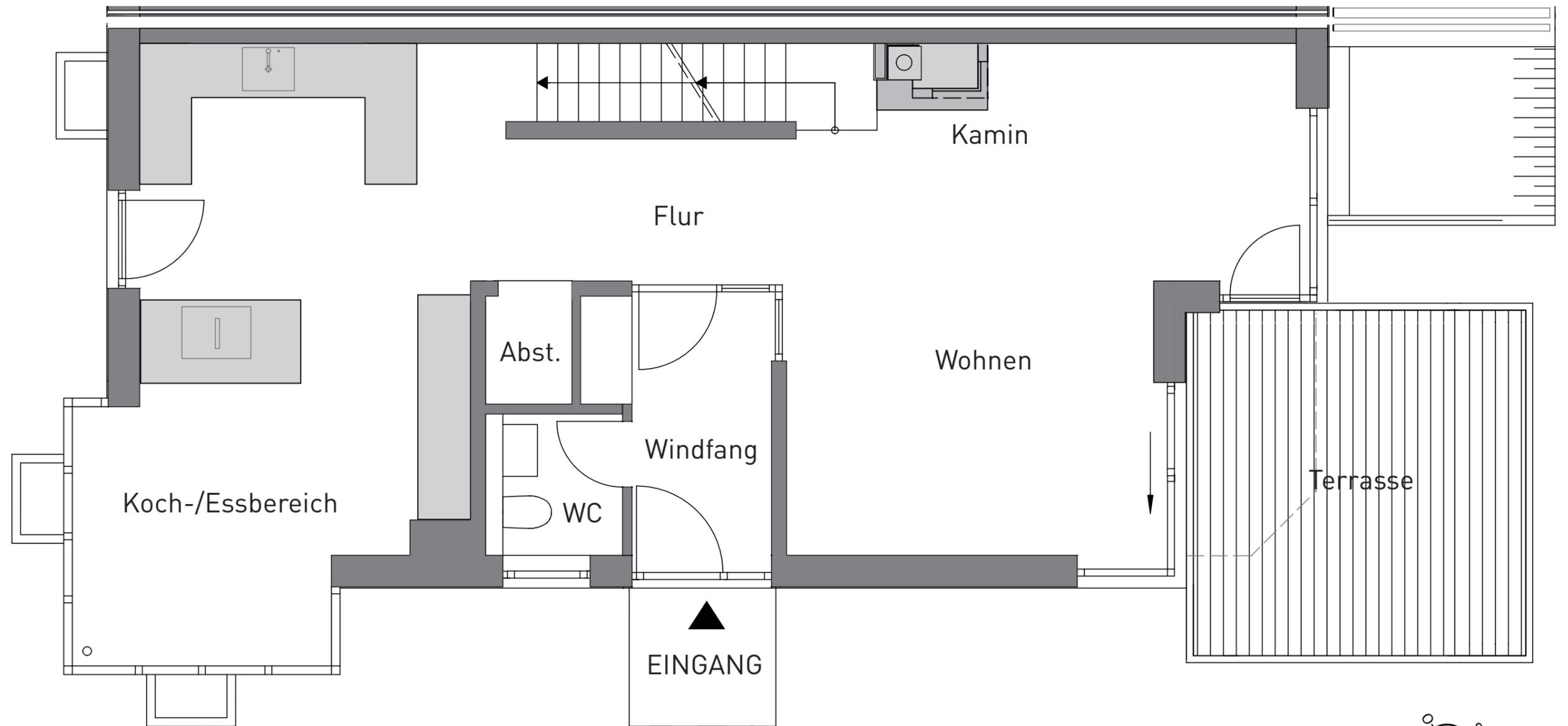




WILLKOMMEN

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 m ²
Kochen/Essen		27,81 m ²
Windfang		5,59 m ²
Flur		6,80 m ²
Gäste-WC		2,26 m ²
Abstellkammer		1,25 m ²
Terrasse	16,34 m ² /:2	8,17 m ²
Gesamtfläche		80,20 m²

Alle Maße sind Rohbaumaße.



SO MACHT KOCHEN SPASS!

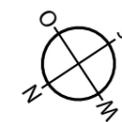
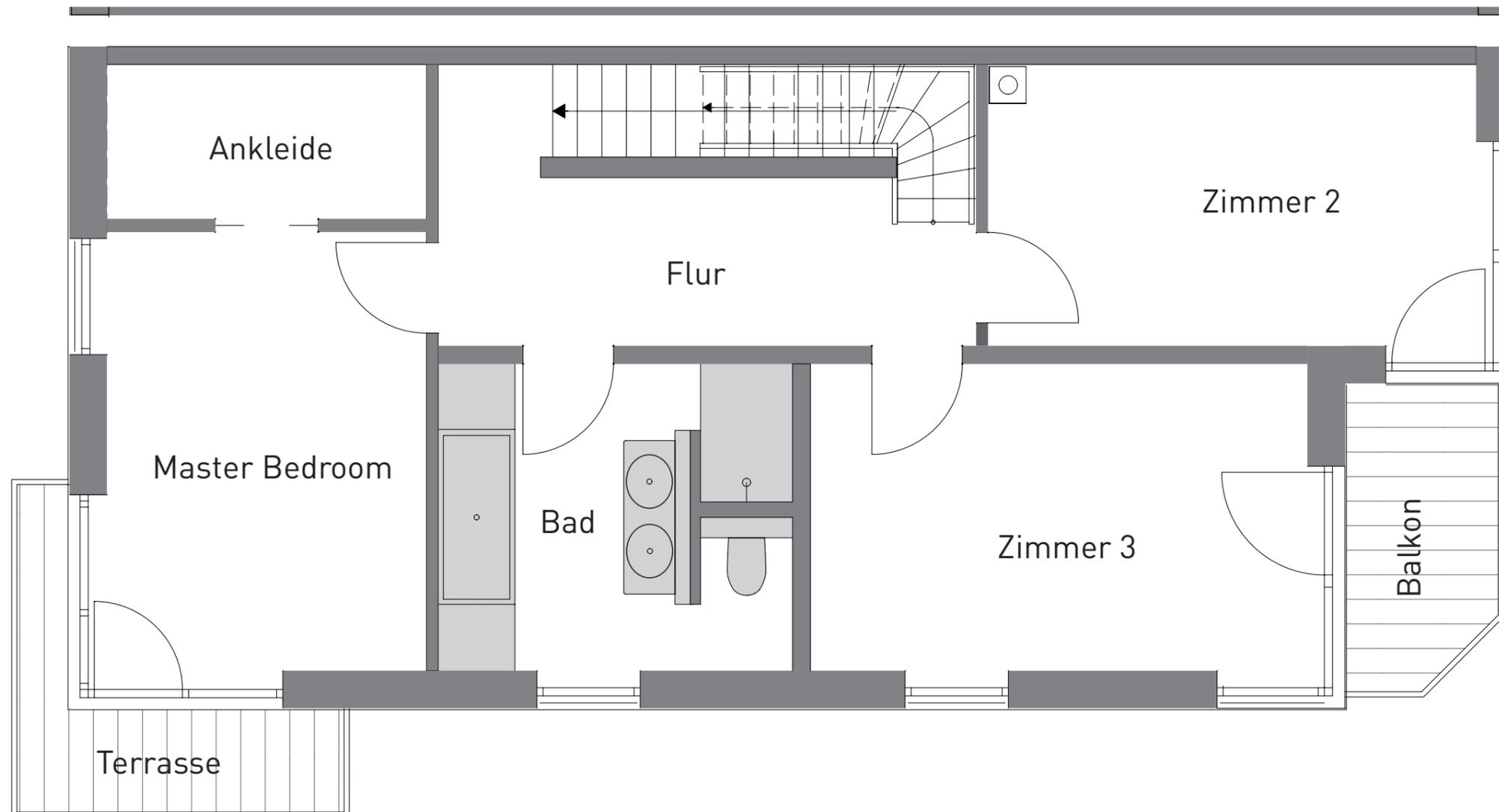
Offen und perfekt in den Raum integriert und doch separat gestaltet, lässt die Marken-Küche von Ballerina mit Geräten von Miele keine Wünsche offen.

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 m ²
Zimmer 2		15,08 m ²
Zimmer 3		13,34 m ²
Bad		10,09 m ²
Flur		9,51 m ²
Terrasse	6,64 m ² /:2	3,32 m ²
Balkon	4,20 m ² /:2	2,10 m ²
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





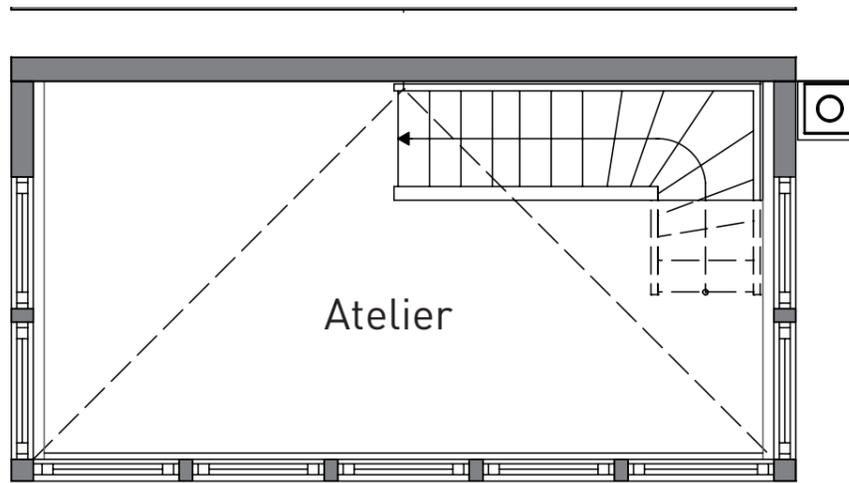
PLACE TO BE

- zwei weitere Zimmer, mit Südausrichtung
- bodentiefe Sprossenfenster 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 Vollholz-Doppelwaschtisch und eleganter, großer, beleuchteter Unterputz-Einbauspiegelschrank sind bereits vorhanden und optimal in das Design integriert.



DACHGESCHOSS

Studio	Wohnfläche 12,22 m ²
Gesamtfläche	12,22 m²

Alle Maße sind Rohbaumaße.

ATELIER

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

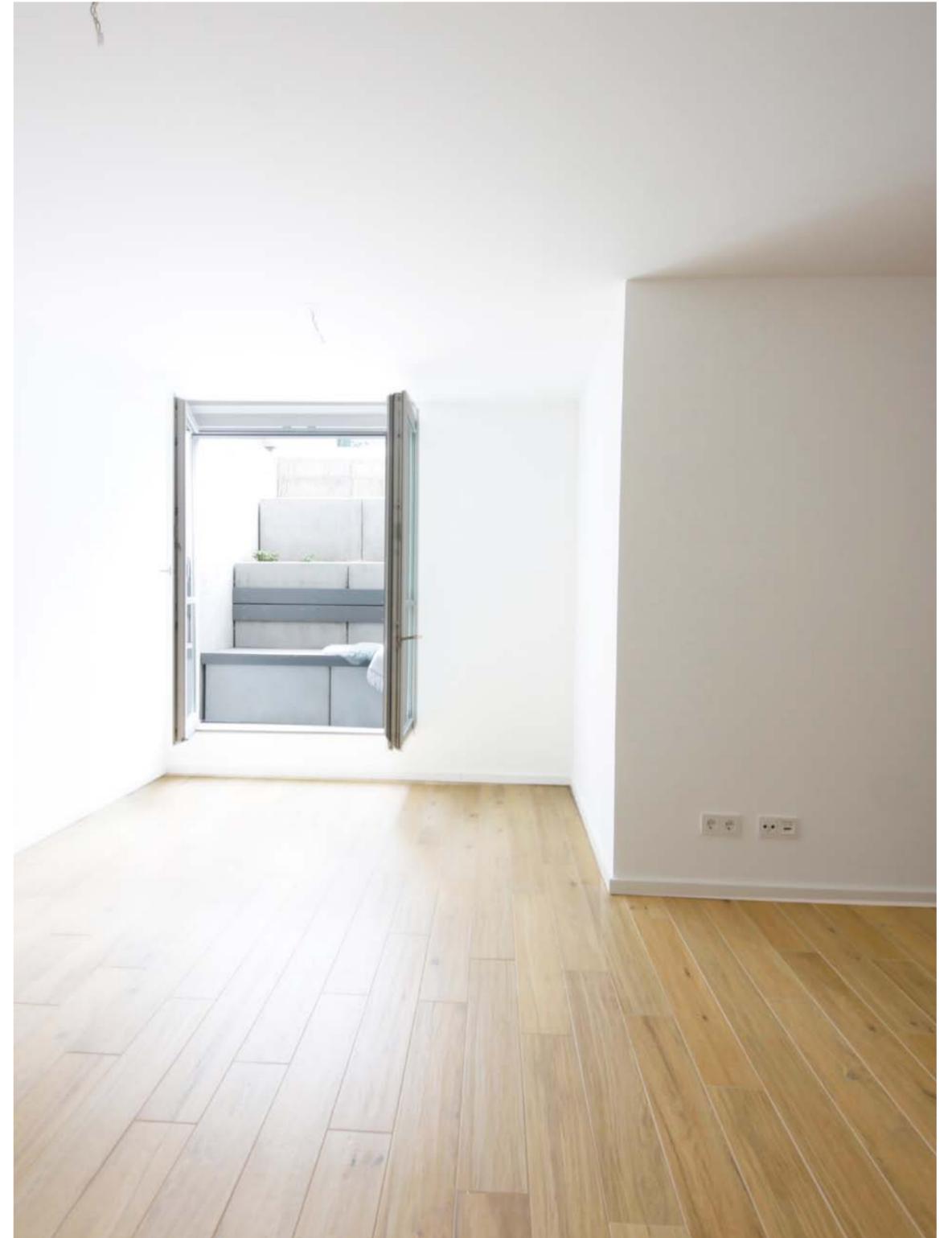




SOUTERRAIN

Tagheller Gästebereich, Raum für ein Home Office oder sportliche Aktivitäten im wohnlich ausgebauten Untergeschoss.

LED-Uplights im Lichthof



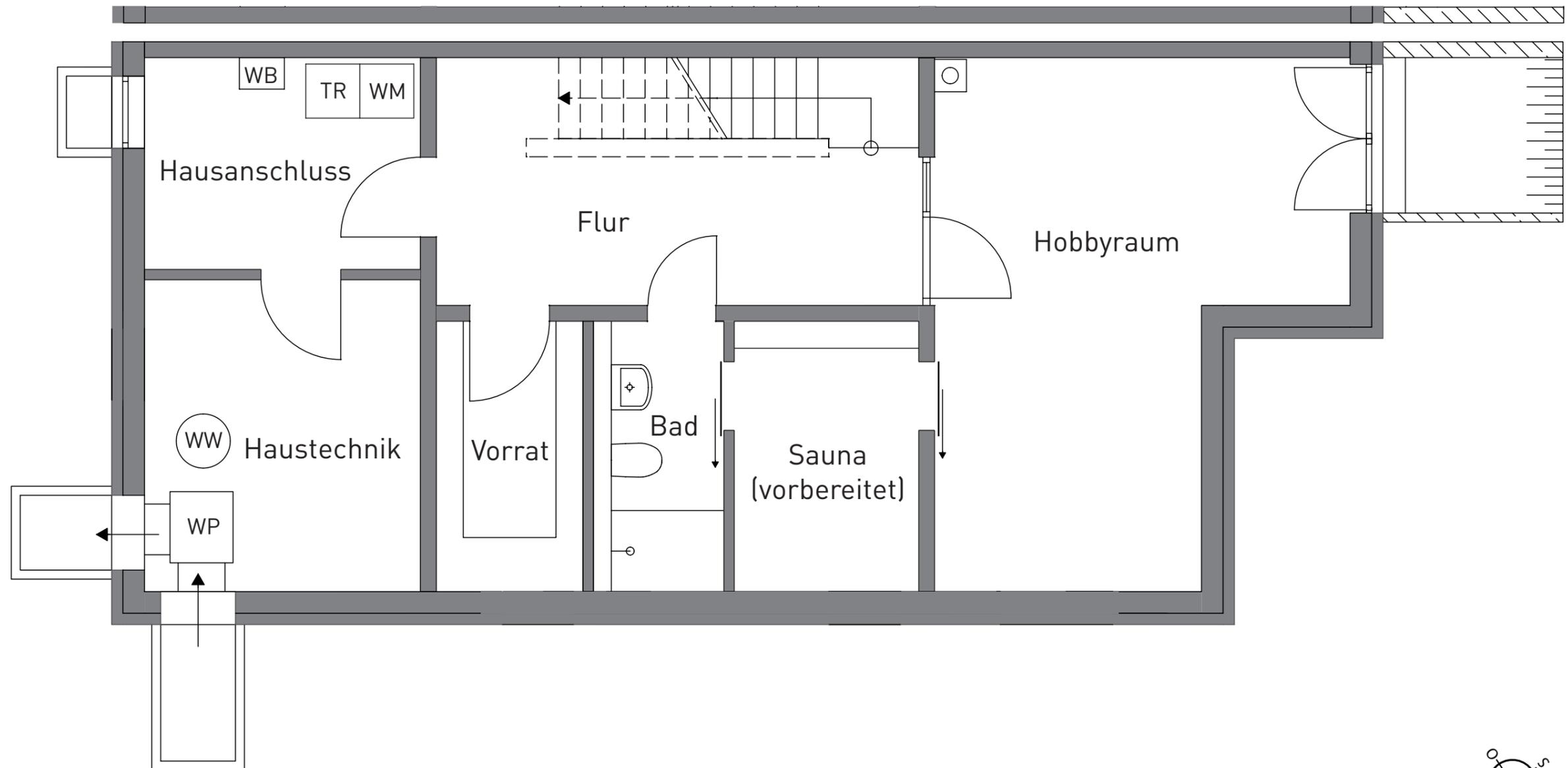


SOUTERRAIN

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 m ²
Saunaraum		6,15 m ²
Bad		4,35 m ²
Flur		11,85 m ²
Vorrat	4,89 m ²	
Haustechnik	10,60 m ²	
Hausanschluß	7,20 m ²	
Gesamtfläche	22,69 m²	44,32 m²

Alle Maße sind Rohbaumaße.



Sonnige Süd-West Terrasse - Garten mit hochwertigen Pflanzungen
(japanischer Fächerahorn, Hartriegel „Flowertower“ und Hibiscus)

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 seitlichem Zugang
- harmonisch gestalteter Zuweg
- 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 und die Ligusterhecke am Eingang schützen vor allzu neugierigen Blicken und lassen trotzdem genug „Luft & Licht“ um sich wohl zu fühlen.

Vor der Garage befindet sich noch ein Stellplatz, Müllbox & Klingelanlage mit Videosprechanlage.



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 mit abschließbaren Oliven im EG und OG
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, 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 und LED), 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 Fingerprint, 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 Infrastruktur 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
Hopffisterei und Pflanzen Baumann, Neubiberg, Hauptstr. 5
Vinzenz Murr und Fruchtehaus, 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: Taulerstr. 26, 81739 München

Kaufpreis: 2.550.000,- EUR - keine Käuferprovision!

Energie: vorausberechneter Primärenergiebedarf 34,5 kWh/(m²·a)

Kontakt

Ursula Aken Tel. 089/618 127

www.an-immobilien.de



