

O<sup>216</sup>F

MÜNCHEN-  
OBERFÖHRING  
16 Eigentums-  
wohnungen in  
3 Gebäuden mit  
Tiefgarage

**EXKLUSIV WOHNEN  
MIT LEBENSQUALITÄT  
UND KOMFORT IN MÜNCHEN**

# O<sup>216</sup>F

## Exklusive Eigentumswohnungen

An der Oberföhringer Straße 216 bis 216b ist ein teils denkmalgeschütztes Ensemble, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohnungen verschiedener Größe in drei unterschiedlichen Hausteilen entstanden.

**Hier ist für Jeden das Richtige dabei:** Ob eine großzügige Gartenwohnung, eine geschickt geplante Dreizimmerwohnung mit großem Balkon für die kleine Familie oder eine attraktive Dachgeschoßwohnung mit Galerie oder Sichtdachstuhl.

Das Ensemble wurde nach den aktuellen Standards gebaut und hochwertig gestaltet und wird im Sommer 2024 fertiggestellt.

Sie können Ihre neue Wohnung nach Möglichkeit noch im Rahmen unserer Musterkollektionen nach Ihren Wünschen frei gestalten.

Bei uns kaufen Sie provisionsfrei direkt vom Bauträger!



### Bauträger:

**NIKOLAUS KARPf BAU  
(NKB) GMBH**  
Seitzstraße 17  
80538 München

**Mobil:** +41 (0) 77 967 87 18  
**E-Mail:** info@nkb-muenchen.de  
**Web:** nkb-muenchen.de

### Verkauf:

**16 Wohnungen in  
3 Mehrfamilienhäusern  
mit Tiefgarage (Aufpreis)**

Oberföhringer Str. 216-216b  
81925 München

**Kontakt:** Ingolf Reum,  
Living Smart Immobilien  
**Mobil:** +49 1520 9 53 18 12  
**E-Mail:** ir@livingsmartimmobilien.de  
**Web:** oberföhringer216.de

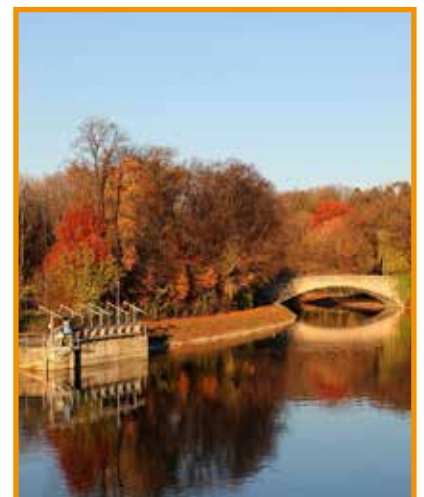
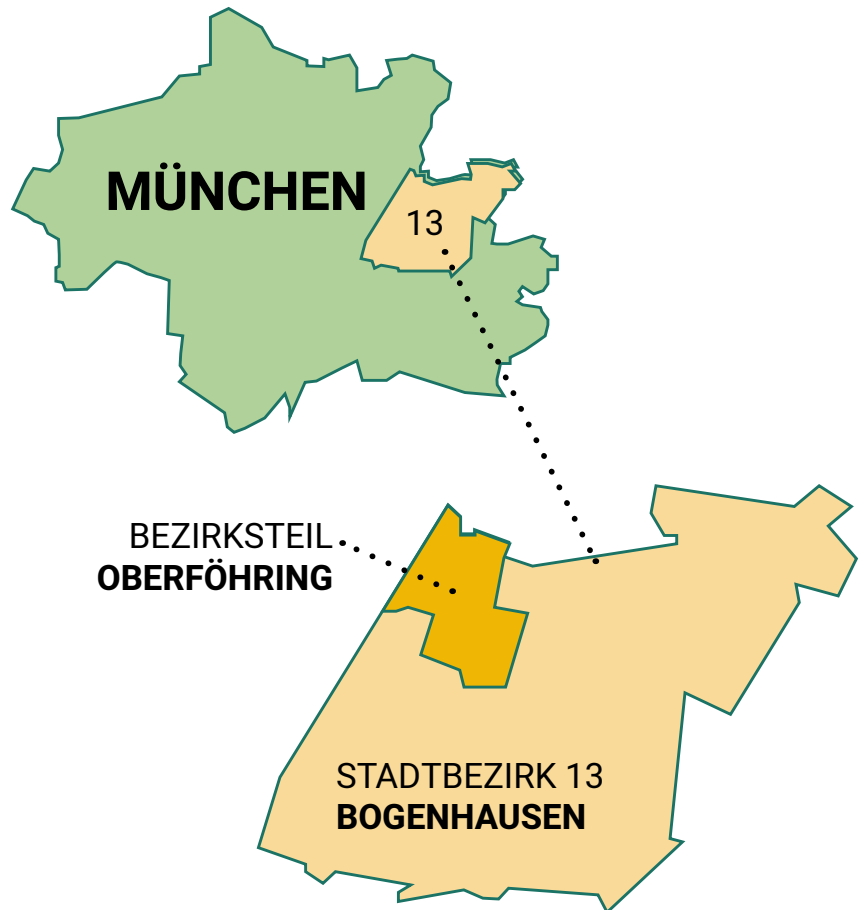
# Leben in München-Oberföhring (Bogenhausen)

Im schönen **Stadtteil Oberföhring** haben Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in naher Umgebung. In nur wenigen Minuten erreichen Sie **Supermarkt, Bäckereien und viele Geschäfte des täglichen Bedarfs**. Nur wenige Meter entfernt finden Sie eine **Bushaltestelle**, von der aus Sie schnell zum Herkomerplatz oder zur Tramhaltestelle „St. Emmeram“ gelangen.

**Kindertagesstätte oder Kindergarten**, wie auch **Grund- und weiterführende Schulen** sind ebenfalls gut und schnell erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der **Autobahn A9 oder A99** und können so auch Freizeitangebote außerhalb von München unkompliziert nutzen oder schnell zu Ihrem Arbeitsplatz im Münchener Umland gelangen. Weiterhin befinden sich Drogeriemärkte, Handwerksunternehmen der unterschiedlichsten Branchen, Gartenmarkt und Baumarkt in der direkten Umgebung. Ganz besonderen

Freizeitwert bietet auch der nur ein paar hundert Meter entfernte **Englische Garten**, nur wenige Schritte trennen Sie vom direkten Eintauchen in den größten Park der Stadt München. Mit

**Gasthöfen und Restaurants** von gut bürgerlich bis zum Italiener um die Ecke vervollständigt sich das vielfältige Angebot dieses attraktiven Stadtteils von München.







Seitlicher Anblick des unter Denkmalschutz stehenden ersten Gebäudeteils mit dem angegliederten zweiten Mehrfamilienhaus



Der im modernen Baustil errichtete dritte Gebäudekomplex in zweiter Reihe

# Grundstück und Gebäudekomplex

Das Grundstück, auf dem die drei Gebäudeteile entstehen, liegt an der **Oberförhringer Straße 216 bis 216b**, direkt gegenüber der Pfarrkirche St. Lorenz und vereint gute Verkehrsanbindung nahe der Effnerstraße mit ruhiger Lage und von der Hauptstraße zurückversetzter hoher Wohnqualität einerseits und hohem Freizeitwert durch den nahen Englischen Garten.

Wir legen Wert auf eine **solide, konventionelle Bauweise**, so dass Ihr neues Eigenheim seinen Wert lange erhält und wir Ihnen eine hohe Wohnqualität bieten können. Wir achten auf Details und wollen, dass Sie sich viele Jahre in Ihrer Wohnung wohlfühlen. So verwenden wir bewusst ein **Ziegelsystem, das**

**über eine innenliegende Dämmung verfügt**, so dass wir auf einen Vollwärmeschutz verzichten können und gute wohnklimatische Bedingungen schaffen können.

Diesen Anspruch unterstützen wir mit der Verwendung konservierungsstofffreier Silikatfarben. In den Wohnungen legen wir Wert auf **hochwertige Materialien** und achten auf entsprechend wertige Ausstattungen und Bodenbeläge. Auch im denkmalgeschützten Teil des Gebäudes haben wir besonderen Wert auf die Verwendung von genau aufeinander abgestimmten Materialien gelegt, so dass dieser Teil des Gebäudes, der 1903/1904 erbaut wurde zeitgemäßen Ansprüchen ge-

recht werden kann. Natürlich wollen wir auch, dass Sie Ihre eigenen Wünsche einbringen können und halten deshalb insbesondere bei den Bodenbelägen eine kleine Musterkollektion vor. Aber auch darüber hinaus gibt es natürlich **Möglichkeiten Ihr neues Eigenheim im Rahmen von Sonderwünschen nach Ihren Vorstellungen individuell mitzugestalten**. Selbstverständlich halten wir uns an die Vorgaben der EnEV (in der Fassung von 2016) und auch an alle anderen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, des Schall und des Wärmeschutzes. Details hierzu finden Sie in der in diesem Exposé enthaltenen Baubeschreibung.



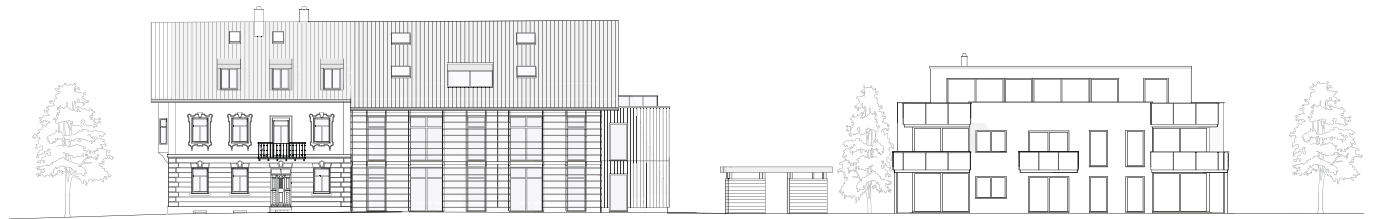
# Gebäudeansichten



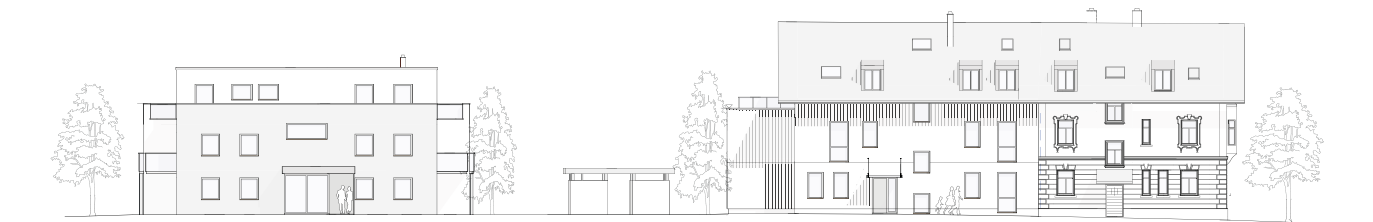
DENKMALGESCHÜTZTER BESTANDSBAU:  
ANSICHT VON OSTEN



ANBAU AN BESTANDSBAU:  
ANSICHT VON OSTEN



GESAMTKOMPLEX:  
ANSICHT VON SÜDEN



GESAMTKOMPLEX:  
ANSICHT VON NORDEN



FREISTEHENDER NEUBAU:  
ANSICHT VON OSTEN



FREISTEHENDER NEUBAU:  
ANSICHT VON WESTEN

# Kellergeschoss / Tiefgarage

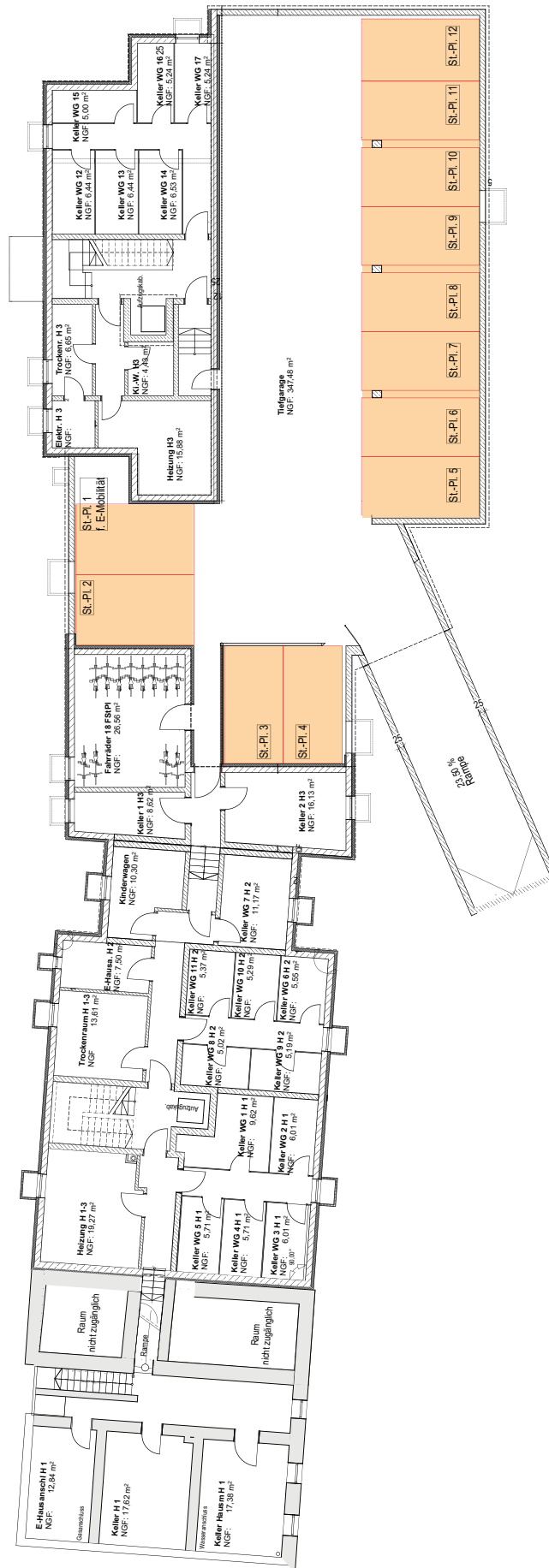
## TIEFGARAGE

**Gesamtkapazität:**  
12 PKW-Einzelstellplätze

**Verkaufspreis:**  
auf Anfrage

## KELLERRÄUME

je Wohnung ein Kellerraum incl.





# Haus 1 - Denkmal

**Nr. 1**  
4,5-Zimmer-  
Wohnung im  
Erdgeschoss  
mit Terrasse  
& Garten

**GESAMTFLÄCHE**  
102,94 m<sup>2</sup>

**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

**AUSSENANLAGE**  
Gartenanteil  
231 m<sup>2</sup>

**LAGE**

## AUFTEILUNG

**Wohnen**

18,81 m<sup>2</sup>

**Kochen/Essen**

20,98 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

11,47 m<sup>2</sup>

**Bad**

6,63 m<sup>2</sup>

**Kind**

15,25 m<sup>2</sup>

**Arbeiten**

6,36 m<sup>2</sup>

**Ankleide**

8,10 m<sup>2</sup>

**Diele**

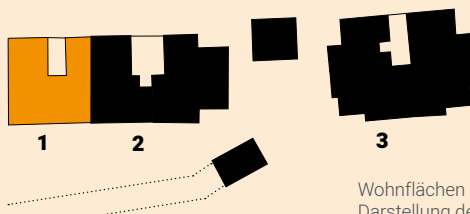
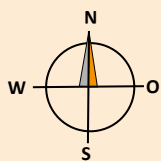
6,43 m<sup>2</sup>

**Bad**

4,76 m<sup>2</sup>

**Terrasse**

5,76 m<sup>2</sup>



DG  
OG  
EG



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.





# Haus 1 - Denkmal

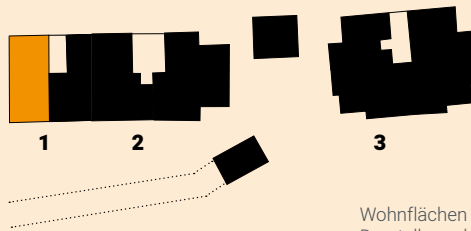
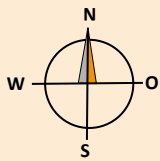
**Nr. 2**  
2-Zimmer-  
Wohnung  
im Ober-  
geschoss

**GESAMTFLÄCHE**  
52,24 m<sup>2</sup>

**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
28,80 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
12,72 m<sup>2</sup>  
Bad  
5,01 m<sup>2</sup>  
Diele  
6,82 m<sup>2</sup>

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 1 - Denkmal

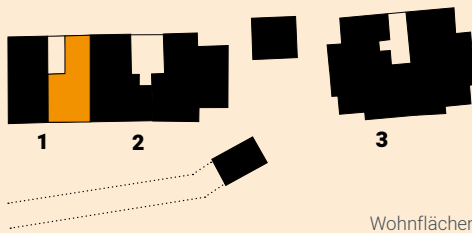
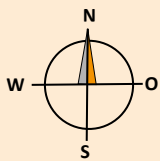
**Nr. 3**  
2-Zimmer-  
Wohnung  
im Obergeschoss  
mit Balkon

**GESAMTFLÄCHE**  
48,04 m<sup>2</sup>

**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
23,06 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
12,46 m<sup>2</sup>  
Bad  
4,67 m<sup>2</sup>  
Diele  
6,59 m<sup>2</sup>  
Balkon  
1,74 m<sup>2</sup>

**LAGE**



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 1 - Denkmal

**Nr. 4/5**  
2-Zimmer-  
Wohnung  
im Dach-  
geschoss

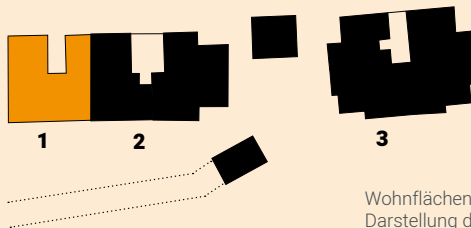
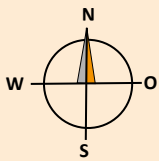
**GESAMTFLÄCHE**  
87,92 m<sup>2</sup>

**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
43,15 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
17,49 m<sup>2</sup>  
Bad  
8,19 m<sup>2</sup>  
Diele  
6,82 m<sup>2</sup>

Kind  
13,08 m<sup>2</sup>  
Diele  
5,08 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer  
3,29 m<sup>2</sup>  
WC  
1,59 m<sup>2</sup>

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 2

**Nr. 6**  
3-Zimmer-  
Wohnung im  
Erdgeschoss  
mit Terrasse  
& Garten

**GESAMTFLÄCHE**  
77,71 m<sup>2</sup>

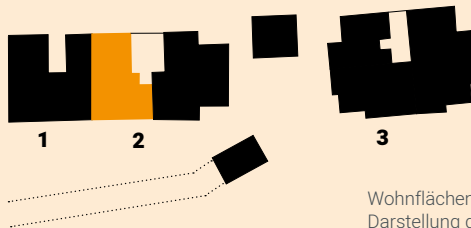
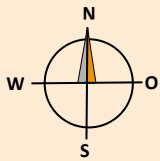
**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

**AUSSENANLAGE**  
Gartenanteil  
74 m<sup>2</sup>

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
29,58 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
15,43 m<sup>2</sup>  
Bad  
6,55 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer  
2,14 m<sup>2</sup>

Arbeit  
8,59 m<sup>2</sup>  
Diele  
4,01 m<sup>2</sup>  
Terrasse  
11,03 m<sup>2</sup>

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.





# Haus 2

## GESAMTFLÄCHE

93,05 m<sup>2</sup>

## VERKAUFSPREIS

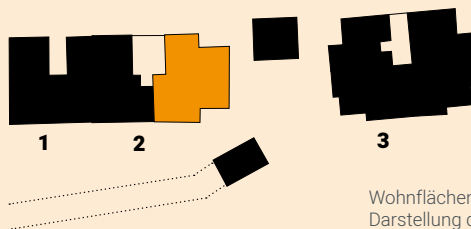
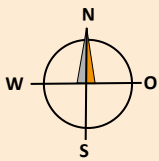
auf Anfrage

## AUSSENANLAGE

Gartenanteil

137 m<sup>2</sup>

## LAGE



DG  
OG  
EG



**Nr. 7**  
3,5-Zimmer-  
Wohnung im  
Erdgeschoss  
mit Terrasse  
& Garten

## AUFTEILUNG

Kochen/Essen/Wohnen

29,53 m<sup>2</sup>

Schlafen

14,06 m<sup>2</sup>

Bad

6,90 m<sup>2</sup>

Arbeit

6,33 m<sup>2</sup>

Abstellkammer

1,92 m<sup>2</sup>

Duschbad

2,73 m<sup>2</sup>

WC

1,59 m<sup>2</sup>

Diele

6,09 m<sup>2</sup>

Terrasse

11,03 m<sup>2</sup>

Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 2

## GESAMTFLÄCHE

73,75 m<sup>2</sup>

## VERKAUFPREIS

auf Anfrage

## AUFTEILUNG

**Kochen/Essen/Wohnen**

30,23 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

15,73 m<sup>2</sup>

**Bad**

6,58 m<sup>2</sup>

**Abstellkammer**

1,79 m<sup>2</sup>

**Arbeit**

8,59 m<sup>2</sup>

**Diele**

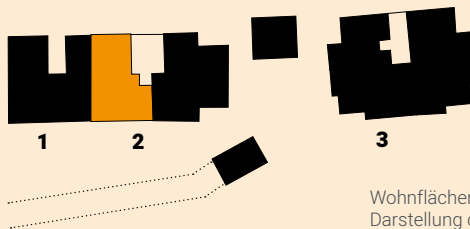
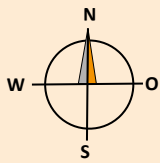
3,97 m<sup>2</sup>

**Balkon**

6,38 m<sup>2</sup>

**Nr. 8**  
2,5-Zimmer-  
Wohnung im  
Obergeschoss  
mit Balkon

## LAGE



DG  
OG  
EG



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.

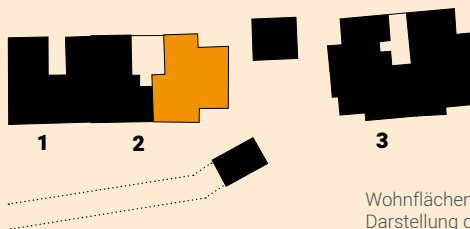
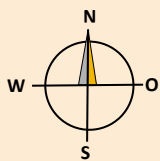


# Haus 2

**GESAMTFLÄCHE**  
96,93 m<sup>2</sup>

**VERKAUFSPREIS**  
auf Anfrage

## LAGE



**Nr. 9**  
4-Zimmer-  
Wohnung im  
Obergeschoss  
mit Balkon

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
29,53 m<sup>2</sup>  
Kind 1  
14,06 m<sup>2</sup>  
Kind 2  
14,27 m<sup>2</sup>  
Bad  
7,40 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
14,06 m<sup>2</sup>

Duschbad  
2,73 m<sup>2</sup>  
WC  
1,59 m<sup>2</sup>  
Diele  
8,52 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer  
1,92 m<sup>2</sup>  
Balkon  
5,36 m<sup>2</sup>

Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 2

## GESAMTFLÄCHE

67,88 m<sup>2</sup>

## VERKAUFSPREIS

auf Anfrage

## AUFTEILUNG

**Kochen/Essen/Wohnen**

29,48 m<sup>2</sup>

**Galerie/Arbeiten**

10,91 m<sup>2</sup>

**Abstellkammer**

1,53 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

13,35 m<sup>2</sup>

**Bad**

6,10 m<sup>2</sup>

**Diele**

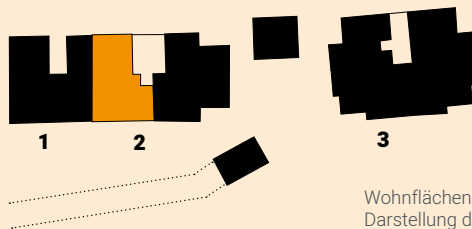
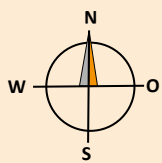
3,31 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**

3,23 m<sup>2</sup>

**Nr. 10**  
2-Zimmer-  
Maisonette im  
Dachgeschoss  
mit Dach-  
terrasse

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.





# Haus 2

## GESAMTFLÄCHE

79,88 m<sup>2</sup>

## VERKAUFPREIS

auf Anfrage

## AUFTEILUNG

**Kochen/Essen/Wohnen**

28,77 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

14,39 m<sup>2</sup>

**Abstellkammer**

1,59 m<sup>2</sup>

**Galerie/Arbeiten**

13,21 m<sup>2</sup>

**Bad**

6,17 m<sup>2</sup>

**Diele**

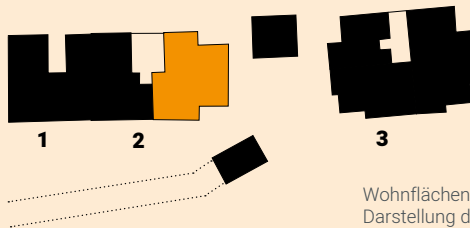
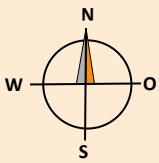
3,21 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**

12,55 m<sup>2</sup>

**Nr. 11**  
3-Zimmer-  
Maisonette im  
Dachgeschoss  
mit Dach-  
terrasse

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 3

## GESAMTFLÄCHE

122,59 m<sup>2</sup>

## VERKAUFSPREIS

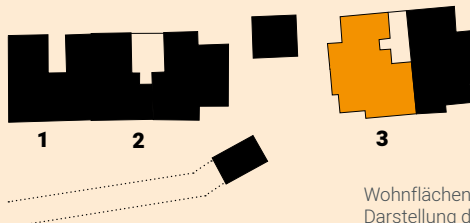
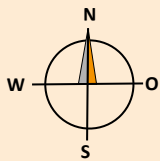
auf Anfrage

## AUSSENANLAGE

Gartenanteil

204 m<sup>2</sup>

## LAGE



DG  
OG  
EG



**Nr. 12**  
4-Zimmer-  
Wohnung im  
Erdgeschoss  
mit Terrassen  
& Garten

## AUFTEILUNG

**Kochen/Essen/Wohnen**

39,29 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

17,88 m<sup>2</sup>

**Duschbad**

5,81 m<sup>2</sup>

**Kind 1**

11,70 m<sup>2</sup>

**Kind 2**

12,90 m<sup>2</sup>

**Bad**

8,08 m<sup>2</sup>

**Diele**

9,55 m<sup>2</sup>

**Abstellkammer**

2,99 m<sup>2</sup>

**Terrasse 1**

2,48 m<sup>2</sup>

**Terrasse 2**

7,59 m<sup>2</sup>

**Terrasse 3**

3,84 m<sup>2</sup>

Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



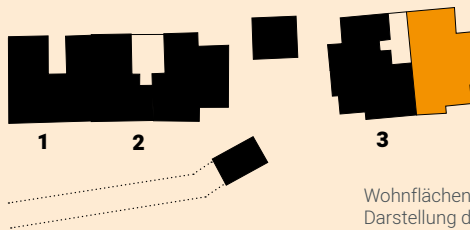
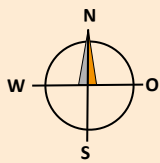
# Haus 3

**GESAMTFLÄCHE**  
103,40 m<sup>2</sup>

**VERKAUFPREIS**  
auf Anfrage

**AUSSENANLAGE**  
Gartenanteil  
292 m<sup>2</sup>

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.

**Nr. 13**  
3-Zimmer-  
Wohnung im  
Erdgeschoss  
mit Terrasse  
& Garten



# Haus 3

## GESAMTFLÄCHE

87,89 m<sup>2</sup>

## VERKAUFSPREIS

auf Anfrage

## AUFTEILUNG

**Kochen/Essen/Wohnen**

34,42 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

13,44 m<sup>2</sup>

**Arbeit/Gast**

9,73 m<sup>2</sup>

**Bad**

7,81 m<sup>2</sup>

**WC**

1,67 m<sup>2</sup>

**Diele**

9,27 m<sup>2</sup>

**Abstellkammer**

1,90 m<sup>2</sup>

**Balkon 1**

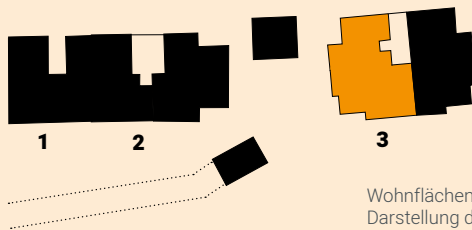
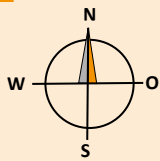
2,28 m<sup>2</sup>

**Balkon 2**

7,37 m<sup>2</sup>

**Nr. 14**  
3-Zimmer-  
Wohnung im  
Obergeschoss  
mit zwei  
Balkonen

## LAGE



DG  
OG  
EG



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.





# Haus 3

**GESAMTFLÄCHE**  
43,90 m<sup>2</sup>

**VERKAUFPREIS**  
auf Anfrage

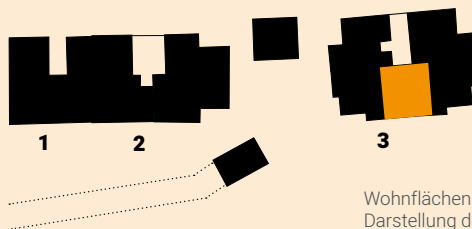
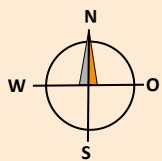
## AUFTEILUNG

**Wohnen**  
16,17 m<sup>2</sup>  
**Kochen**  
5,32 m<sup>2</sup>  
**Schlafen**  
9,57 m<sup>2</sup>

**Bad**  
4,92 m<sup>2</sup>  
**Diele**  
3,67 m<sup>2</sup>  
**Balkon**  
3,46 m<sup>2</sup>

**Nr. 15**  
2-Zimmer-  
Wohnung im  
Obergeschoss  
mit Balkon

## LAGE



DG  
OG  
EG



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 3

**GESAMTFLÄCHE**  
89,91 m<sup>2</sup>

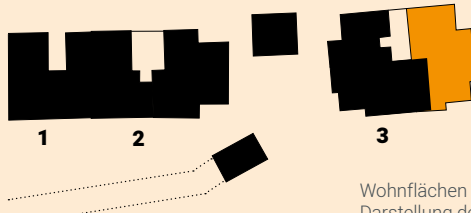
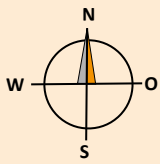
**VERKAUFPREIS**  
auf Anfrage

**AUFTEILUNG**  
Kochen/Essen/Wohnen  
34,52 m<sup>2</sup>  
Schlafen  
13,22 m<sup>2</sup>  
Kind  
10,38 m<sup>2</sup>  
Bad  
6,64 m<sup>2</sup>

Duschbad  
3,47 m<sup>2</sup>  
Diele  
10,07 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer  
1,96 m<sup>2</sup>  
Balkon 1  
2,28 m<sup>2</sup>  
Balkon 2  
7,37 m<sup>2</sup>

**Nr. 16**  
3-Zimmer-  
Wohnung im  
Obergeschoss  
mit zwei  
Balkonen

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



# Haus 3

## GESAMTFLÄCHE

166,32 m<sup>2</sup>

## VERKAUFPREIS

auf Anfrage

## AUFTEILUNG

Kochen/Essen/Wohnen

54,84 m<sup>2</sup>

Schlafen

13,12 m<sup>2</sup>

Bad

10,18 m<sup>2</sup>

Kind 1

12,54 m<sup>2</sup>

Kind 2

12,54 m<sup>2</sup>

Duschbad

7,18 m<sup>2</sup>

Duschbad

3,47 m<sup>2</sup>

Diele

3,45 m<sup>2</sup>

Terrasse 1

36,83 m<sup>2</sup>

Terrasse 2

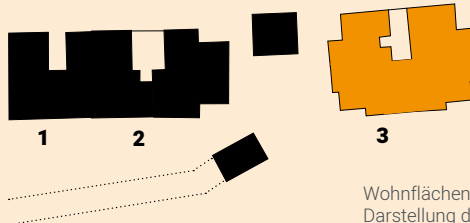
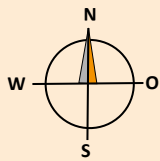
5,63 m<sup>2</sup>

Terrasse 3

5,63 m<sup>2</sup>

Nr. 17  
4-Zimmer-  
Wohnung im  
Dachgeschoss  
mit Dach-  
terrasse

## LAGE



Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.









Blick vom Bestandsgebäude mit Anbau auf den solitär stehenden Neubau mit Blick auf den Garten zu Wohnung Nr. 13



Blick auf die teilumlaufende Dachterrasse der Wohnung Nr. 17



**O<sup>216</sup>F**

# INTERESSE?

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Beratungs- und Besichtigungstermin!**

**Kontakt:**

**Ingolf Reum**

**Smart Living Immobilien**

**Telefon:**

**+49 (0) 1520 / 9 53 18 12**

**E-Mail:**

**info@nkb-muenchen.de**

**Internet:**

**oberfoehring216.de**