

O²¹⁶F

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

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

O²¹⁶F

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

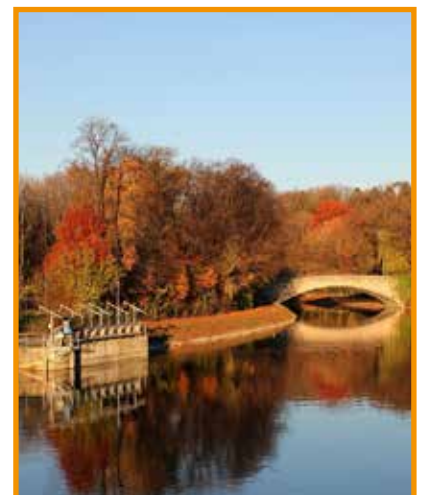
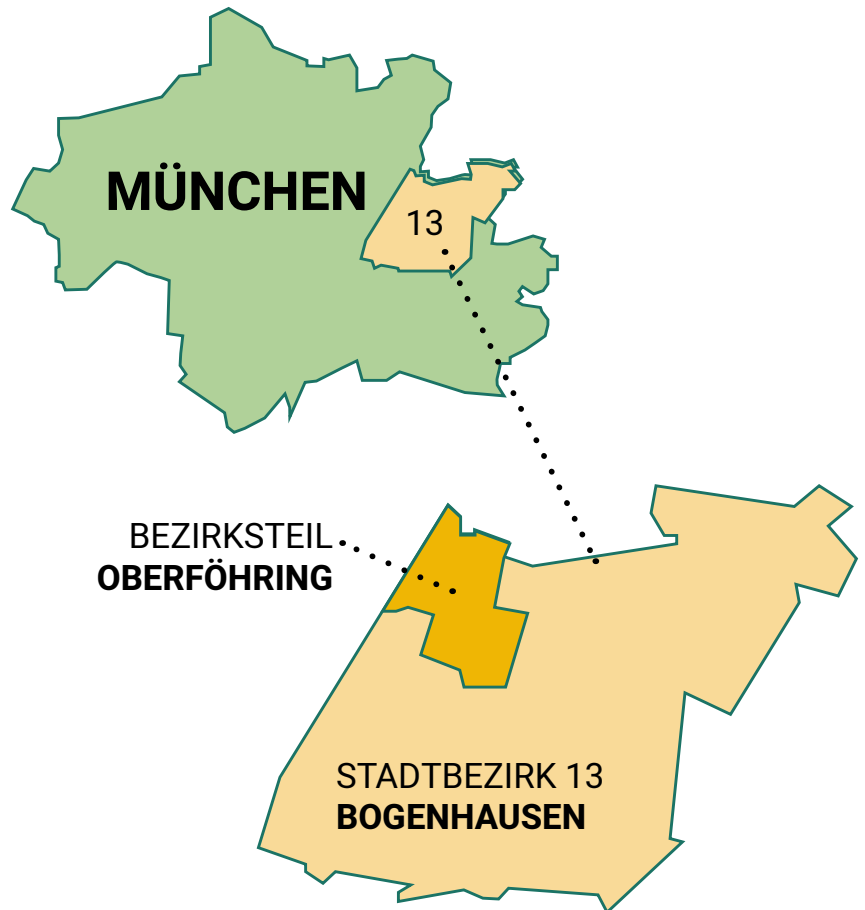
Leben in München-Oberföhring (Bogenhausen)

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.



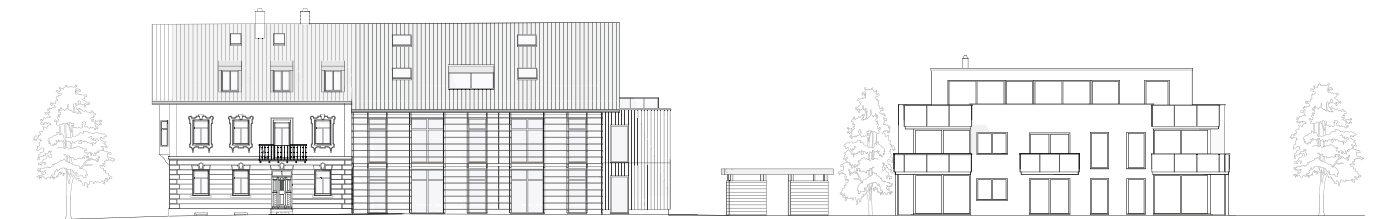
Gebäudeansichten



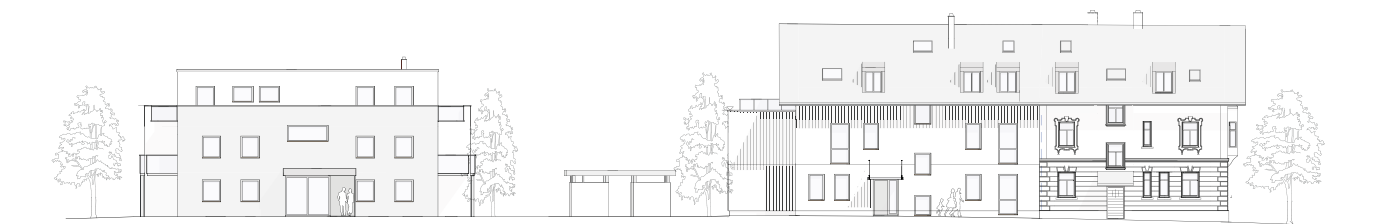
DENKMALGESCHÜTZTER BESTANDSBAU:
ANSICHT VON OSTEN



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

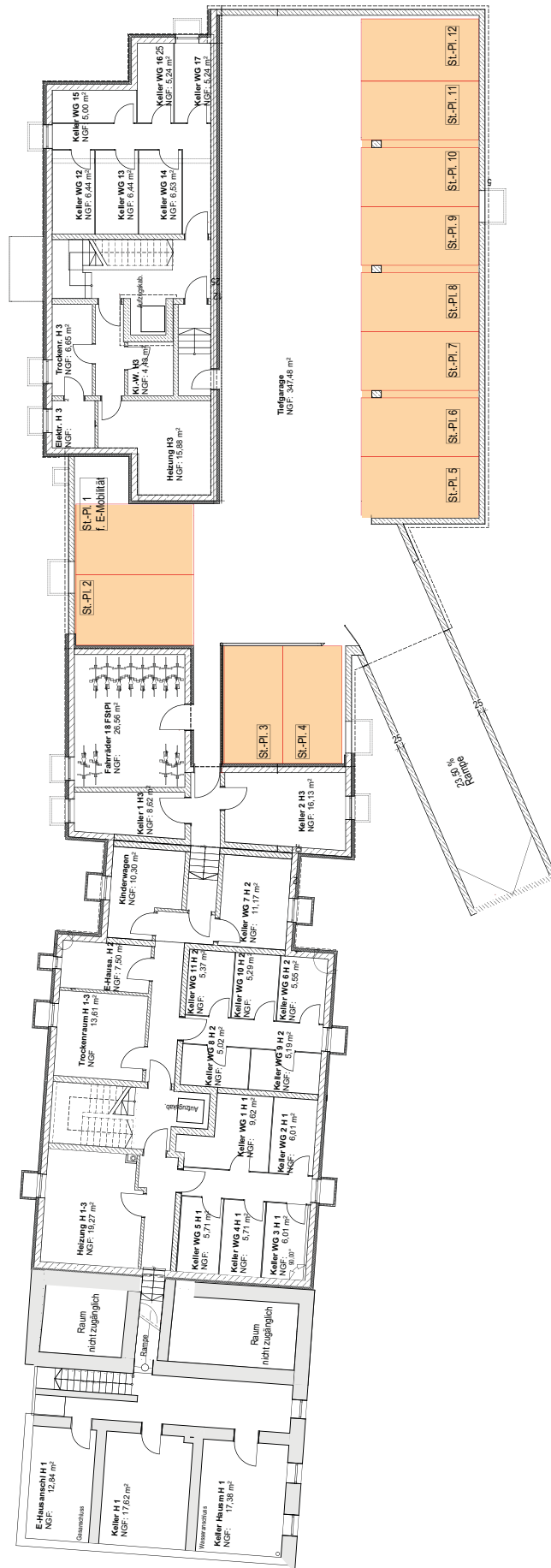
TIEFGARAGE

Gesamtkapazität:
12 PKW-Einzelstellplätze

Verkaufspreis:
auf Anfrage

KELLERRÄUME

je Wohnung ein Kellerraum incl.



Haus 1 - Denkmal

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

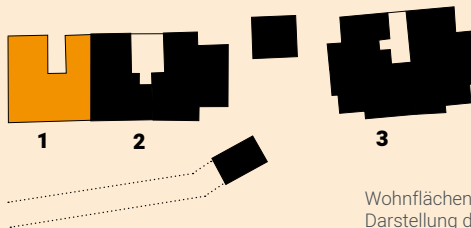
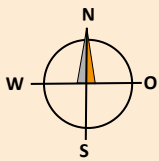
GESAMTFLÄCHE
87,92 m²

VERKAUFSPREIS
auf Anfrage

AUFTEILUNG
Kochen/Essen/Wohnen
43,15 m²
Schlafen
17,49 m²
Bad
8,19 m²
Diele
6,82 m²

Kind
13,08 m²
Diele
5,08 m²
Abstellkammer
3,29 m²
WC
1,59 m²

LAGE



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



Haus 2

GESAMTFLÄCHE

79,88 m²

VERKAUFPREIS

auf Anfrage

AUFTEILUNG

Kochen/Essen/Wohnen

28,77 m²

Schlafen

14,39 m²

Abstellkammer

1,59 m²

Galerie/Arbeiten

13,21 m²

Bad

6,17 m²

Diele

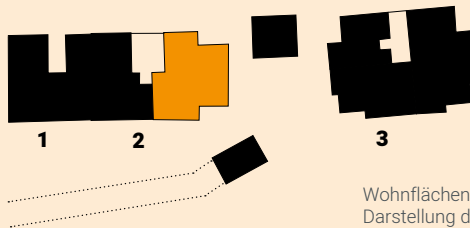
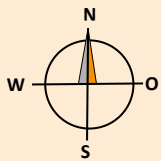
3,21 m²

Dachterrasse

12,55 m²

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

87,89 m²

VERKAUFPREIS

auf Anfrage

AUFTEILUNG

Kochen/Essen/Wohnen

34,42 m²

Schlafen

13,44 m²

Arbeit/Gast

9,73 m²

Bad

7,81 m²

WC

1,67 m²

Diele

9,27 m²

Abstellkammer

1,90 m²

Balkon 1

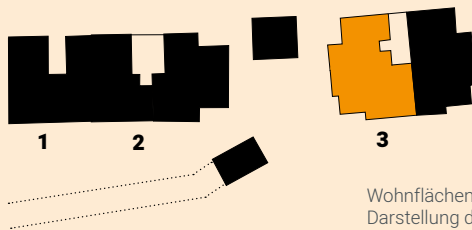
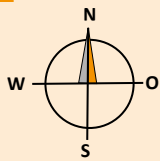
2,28 m²

Balkon 2

7,37 m²

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

166,32 m²

VERKAUFPREIS

auf Anfrage

AUFTEILUNG

Kochen/Essen/Wohnen

54,84 m²

Schlafen

13,12 m²

Bad

10,18 m²

Kind 1

12,54 m²

Kind 2

12,54 m²

Duschbad

7,18 m²

Duschbad

3,47 m²

Diele

3,45 m²

Terrasse 1

36,83 m²

Terrasse 2

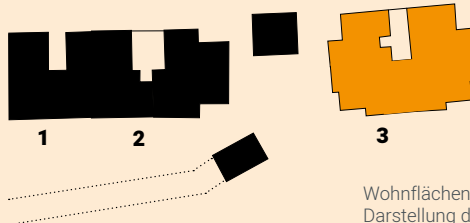
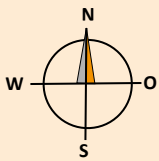
5,63 m²

Terrasse 3

5,63 m²

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

LAGE

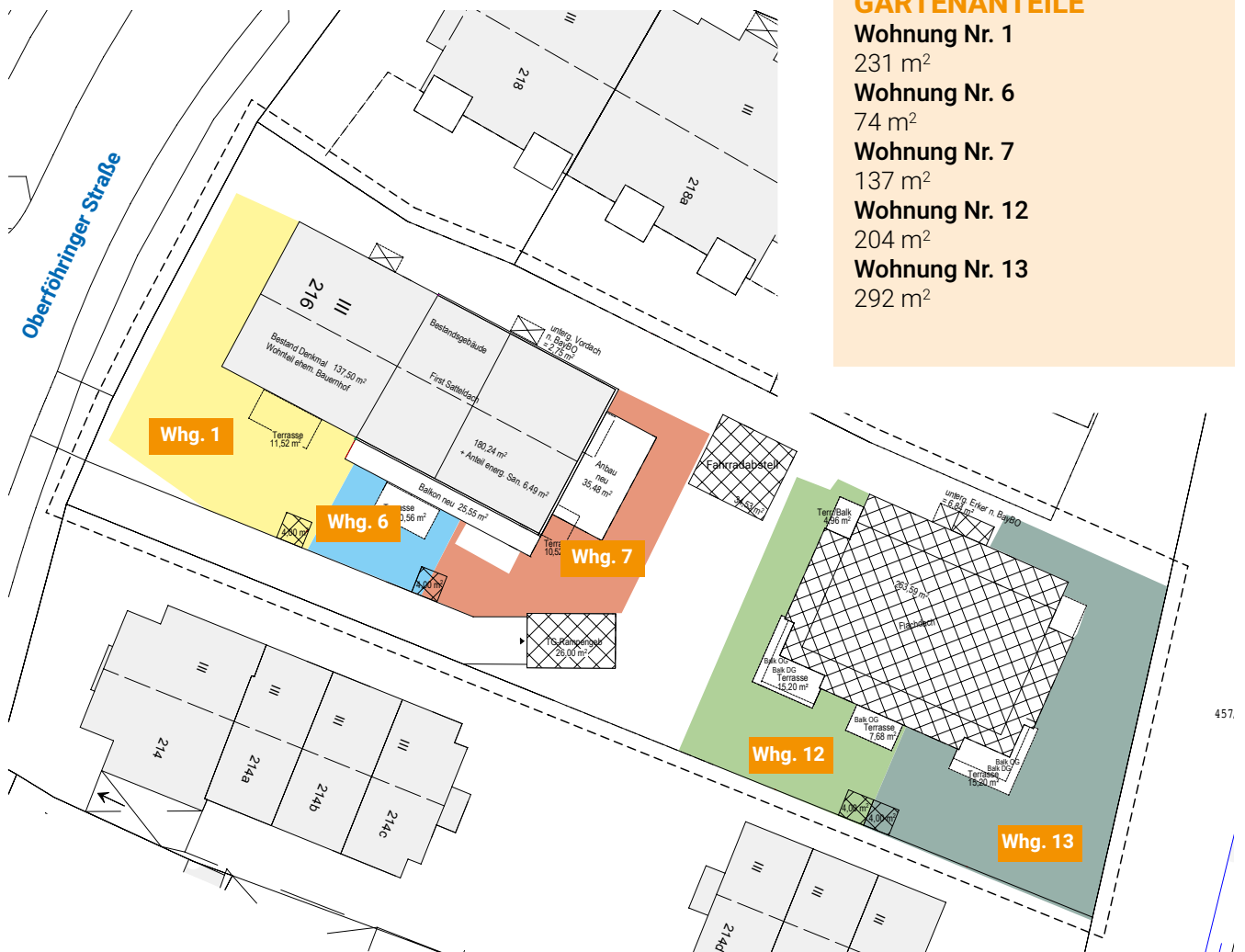


Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung geringfügig abweichend. Systematische Darstellung der Lagen und beispielhafte Einrichtungsmöglichkeit der Wohnung.



Sondernutzung der Außenanlagen

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Gartenanteil (Sondernutzungsrecht). Die Zuordnung ist aus den farblich abgegrenzten Flächen schematisch ersichtlich. Die übrigen Grundstücksflächen sind allgemeine Verkehrsflächen der Bewohnerinnen und Bewohner.



Blick in den Garten der Wohnung Nr. 13



Zuwegung zum Eingang von Haus 3



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

O²¹⁶F

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:

oberfohringer216.de