

CIMBERNSTRASSE 30



D A H O A M I N

M Ü N C H E N



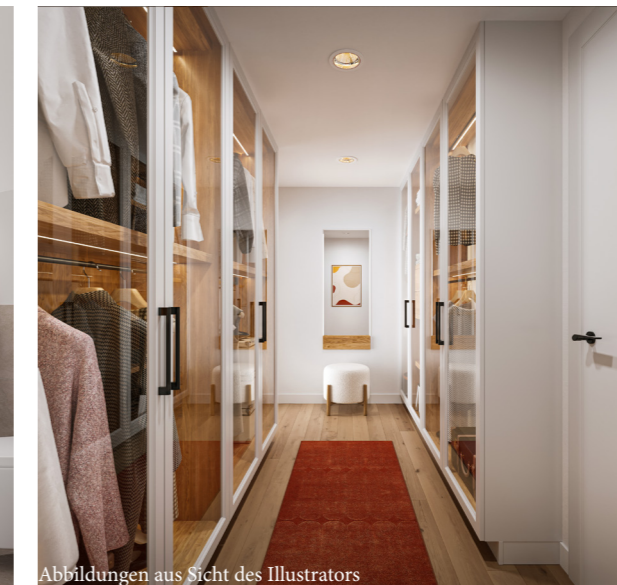
Abbildungen aus Sicht des Illustrators

DATEN UND FAKTEN

Adresse:	Cimbernstraße 30 in 81377 München
Einheiten:	5 Stadthäuser - 3 Stadtmittel- und 2 Stadtendhäuser
Wohnflächen:	ca. 175m ² bis 177m ²
Grundstücksflächen:	ca. 1.130m ²
Gärtenflächen:	ca. 70m ² bis 203 m ²
Zimmer pro Einheit:	4,5 bis 5
Baubeginn:	2024
Fertigstellung:	2025
Kaufpreise:	ab € 1.290.000,-
Stellplätze:	Ein Tiefgaragenstellplatz pro Einheit mit E-Lademöglichkeit à € 37.500,-

HIGHLIGHTS

- ▷ Effizienzhaus EH40 NH
- ▷ Hohe Aufenthaltsqualität durch privaten Garten, Südterrasse, Balkone, Sitzfenster und Rooftops
- ▷ PV-Anlage zur Eigenstromversorgung
- ▷ Autarke Wärmeversorgung mit umweltfreundlicher Grundwasserwärmepumpe
- ▷ Baukonstruktion in Massivbauweise
- ▷ Individualisierbares Raumkonzept
- ▷ Kamin im Wohnbereich auf Wunsch
- ▷ Durchgängige Eckverglasung in den Endhäusern
- ▷ Raumweise steuerbare Fußbodenheizung und Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ▷ Komfortable Einzelstellplätze in der Tiefgarage mit Lademöglichkeit (11kW)
- ▷ Eigene Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- ▷ Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung für lichtdurchflutete Räume
- ▷ Smart Home durch KNX auf Wunsch
- ▷ Integrierte Deckeneinbauspot im Erdgeschoss
- ▷ Repräsentativer Eingangsbereich mit Gegensprechanlage
- ▷ Extra hohe Innentüren
- ▷ Design-Bäder und Gäste-WC
- ▷ Rooftops in den Mittelhäusern auf Wunsch





Abbildungen aus Sicht des Illustrators

DIE HÄUSER SPRECHEN FÜR SICH

Die fünf nachhaltig und elegant gestalteten Stadthäuser befinden sich auf einem großzügig geschnittenen Grundstück und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.

Das Raumkonzept besticht mit großen, hellen und individuell gestaltbaren Räumen, wodurch für Familien und Paare keine Wünsche offen bleiben. Gestalten Sie Ihren Wohnraum mit!

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis findet auf vier Etagen statt. Den Mittelpunkt stellt jeweils ein offen gestal-

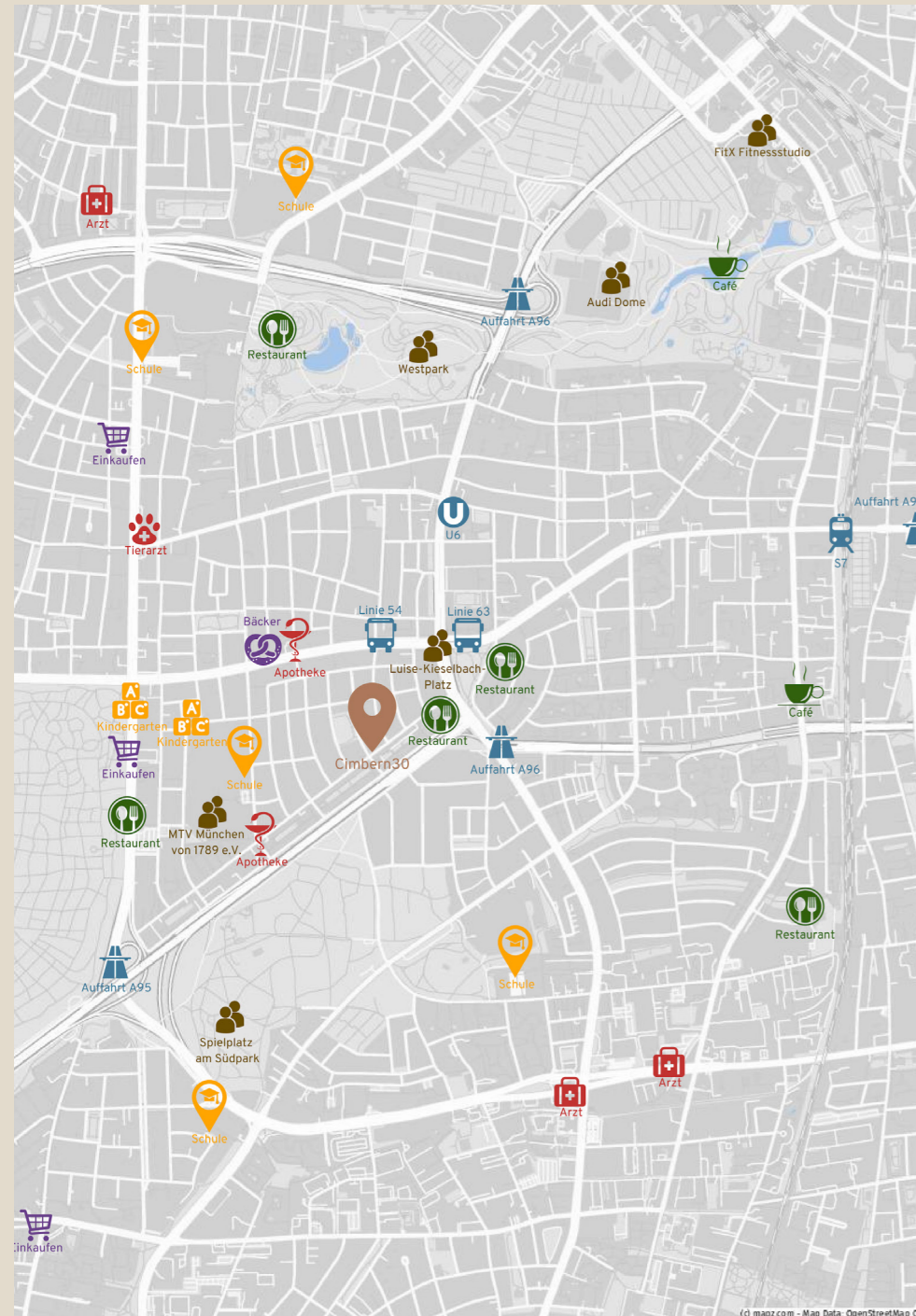
teter Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss dar, welcher dank bodentiefer Fenster mit seinem lichtdurchfluteten Ambiente beeindruckt. Von hier aus gelangen Sie sowohl zur Südterrasse mit Vorgarten als auch zum privaten Garten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Die weiteren Ebenen erreichen Sie über eine elegante Holzterasse im offenen Treppenhaus. Im 1. Obergeschoss lassen sich verschiedene Raumkonzepte für Familien und Paare realisieren, das 2. Obergeschoss besteht aus dem Schlafbereich mit großzügigem Badezimmer sowie Ankleide. Tageslichtbäder be-

stechen mit bodengleichen Duschen, Badewannen und hochwertigen Einrichtungsgegenständen.

Die Formensprache urbaner Architektur findet sich in charakteristisch modernen Designelementen wie vollverglasteten Balkonen, auskragenden Sitzfenstern und Rooftop-Terrassen wieder.

Im Untergeschoss kann auf Wunsch Ihre persönliche Wohlfühloase entstehen. Für ausreichend Tageslicht wird durch Lichtrutschen vor bodentiefen Doppelfenstern gesorgt.

„ E I N N E U E S H A U S ,
E I N N E U E R M E N S C H .
- JOHANN WOLFGANG VON GOETHE



ZENTRAL UND TROTZDEM RUHIG

Die fünf exklusiven Stadthäuser entstehen im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, in ruhiger und angenehm grüner Nachbarschaft zu einem gewachsenen Wohnumfeld, welches überwiegend durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geprägt ist.

Dank der idealen Anbindung an Bus sowie U-Bahn und S-Bahn bietet Ihnen Cimbern30 ein zentrumsnahes Eigenheim - die Münchner Innenstadt ist in nur wenigen Minuten zu erreichen. Durch verschiedenste Autobahnauffahrten in der Nähe ist eine gute Anbindung an die Naherholungsgebiete wie den Starnberger See um München gegeben.

Der fußläufig gelegene Westpark lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zusätzlich zum Westpark ist der Südpark unweit entfernt. Besonders hervorzuheben sind der beliebte Tierpark-Hellabrunn und die Flaucheranlagen mit Möglichkeiten zum Langlaufen im Winter. Zahlreiche Gastronomien und Biergärten in der unmittelbaren Umgebung machen diesen Stadtteil besonders attraktiv.

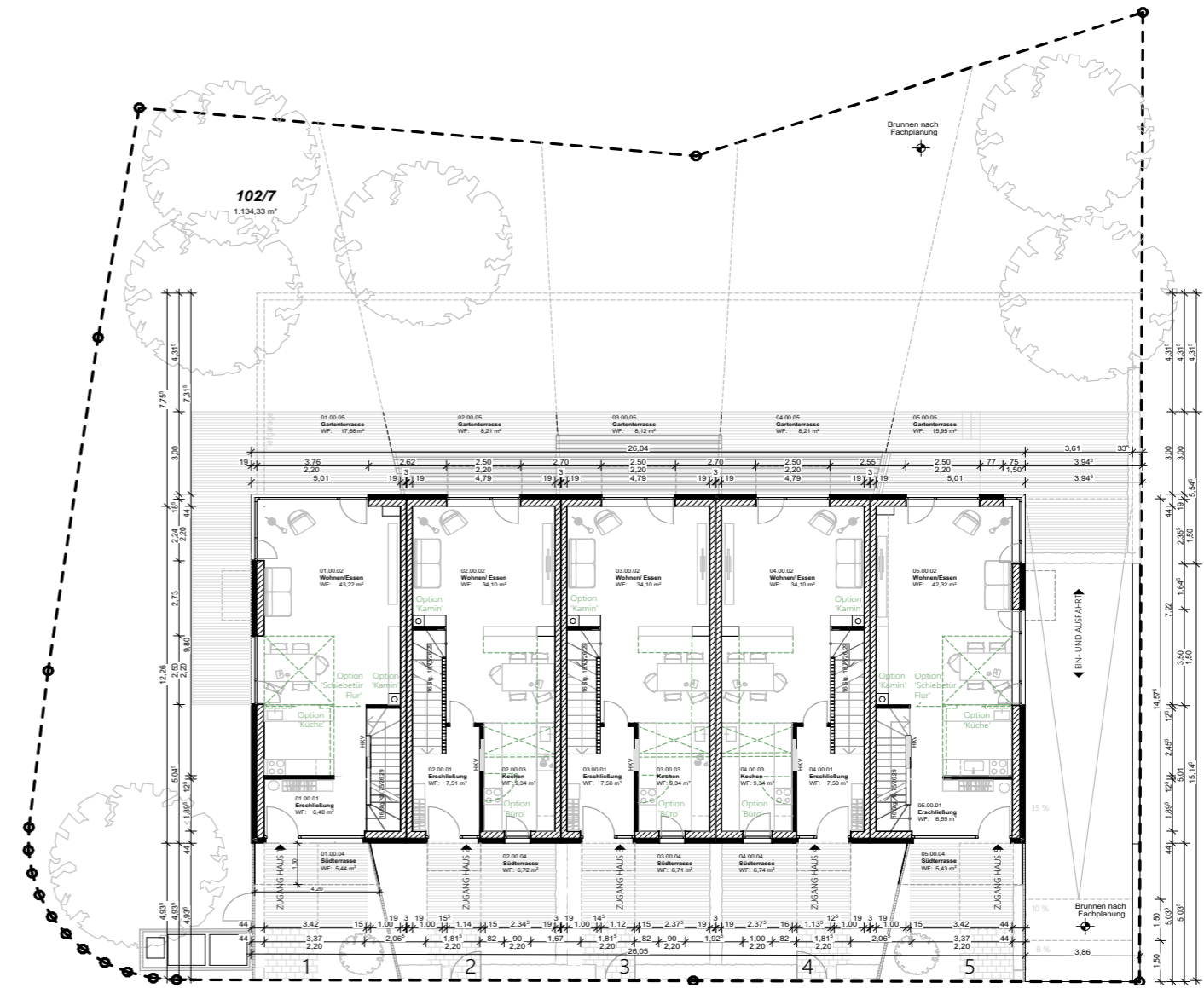
Neben den unzähligen Freizeitaktivitäten bietet Sendling ein umfangreiches Angebot an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in nächster Umgebung.





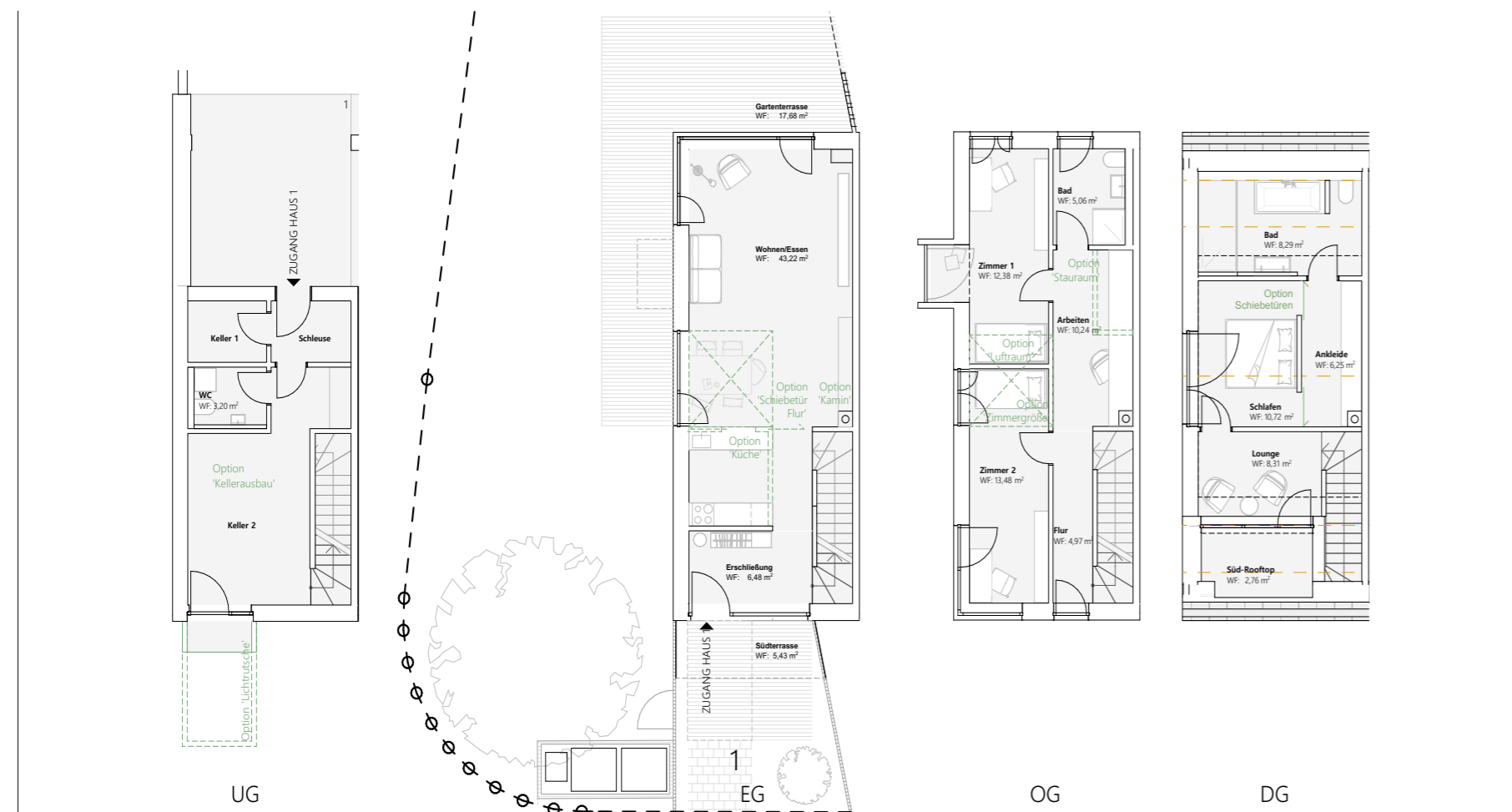
Abbildungen aus Sicht des Illustrators

LAGEPLAN



HAUS 1

ZIMMER: 5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 177,87m ²	GARTENFLÄCHE: ca. 203m ²	KAUFPREIS: auf Anfrage
--------------	-------------	------------------	-------------------------------------	--	---------------------------

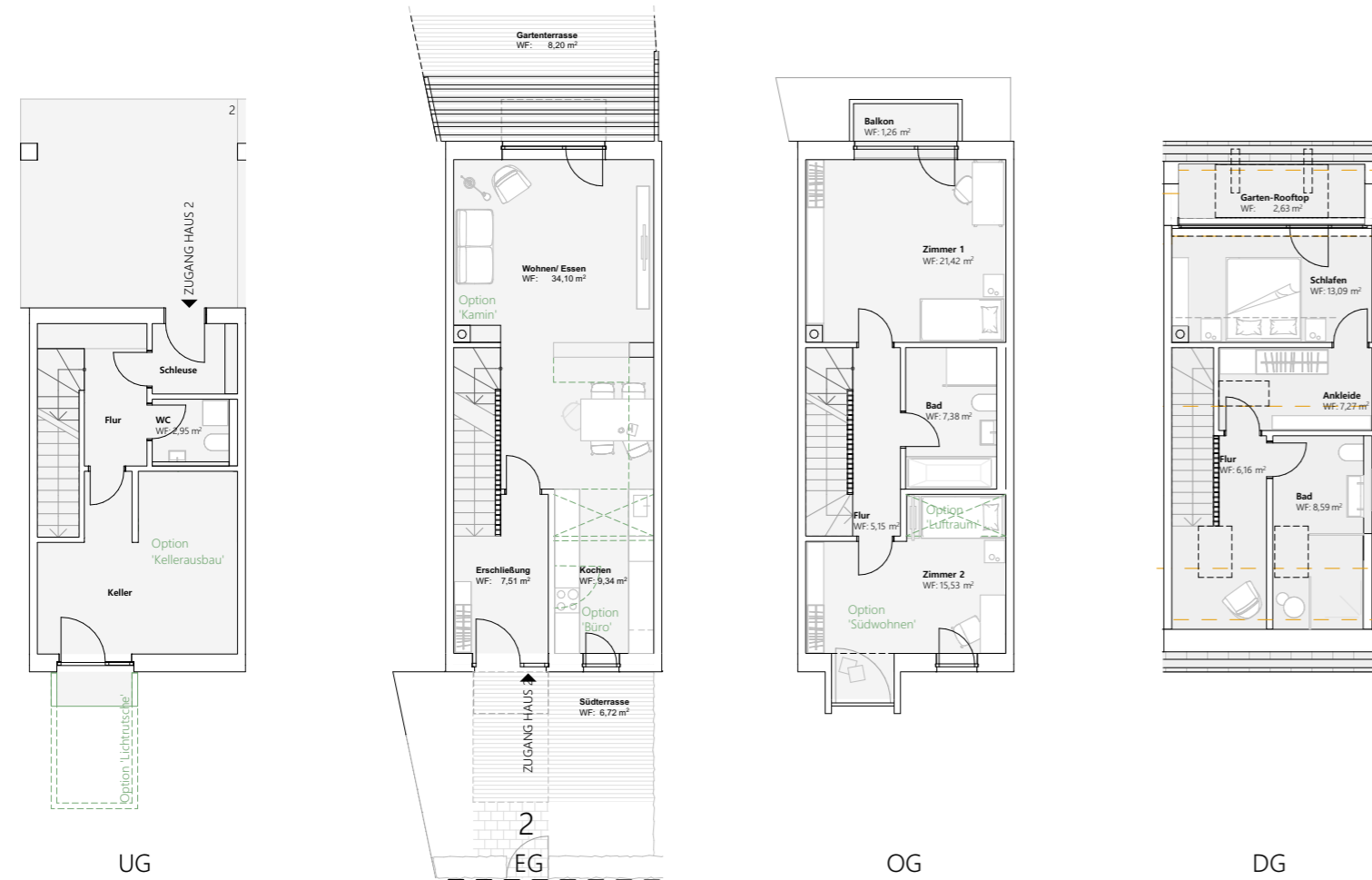


FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 1:

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Untergeschoss	22,60	7,10	29,70
Schleuse		3,56	3,56
WC	3,20		3,20
Hobbykeller 1		3,54	3,54
Hobbykeller 2	19,40		19,40
Erdgeschoss	72,81	23,11	95,92
Erschließung	6,48		6,48
Wohnen / Essen	43,22		43,22
Südterrasse 50 %	5,43	5,43	10,86
Gartenterrasse 50 %	17,68	17,68	35,36
1. Obergeschoss	46,13	0,00	46,13
Arbeiten	10,24		10,24
Flur	4,97		4,97
Bad	5,06		5,06
Zimmer 1	12,38		12,38
Zimmer 2	13,48		13,48
2. Obergeschoss	36,33	2,76	39,09
Lounge	8,31		8,31
Schlafen	10,72		10,72
Ankleide	6,25		6,25
Bad	8,29		8,29
Süd-Rooftop 50 %	2,76	2,76	5,52
GESAMT:	177,87	32,97	210,84

HAUS 2

ZIMMER: 4,5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,98m ²	GARTENFLÄCHE: ca. 82m ²	KAUFPREIS: € 1.370.000,-
----------------	-------------	------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

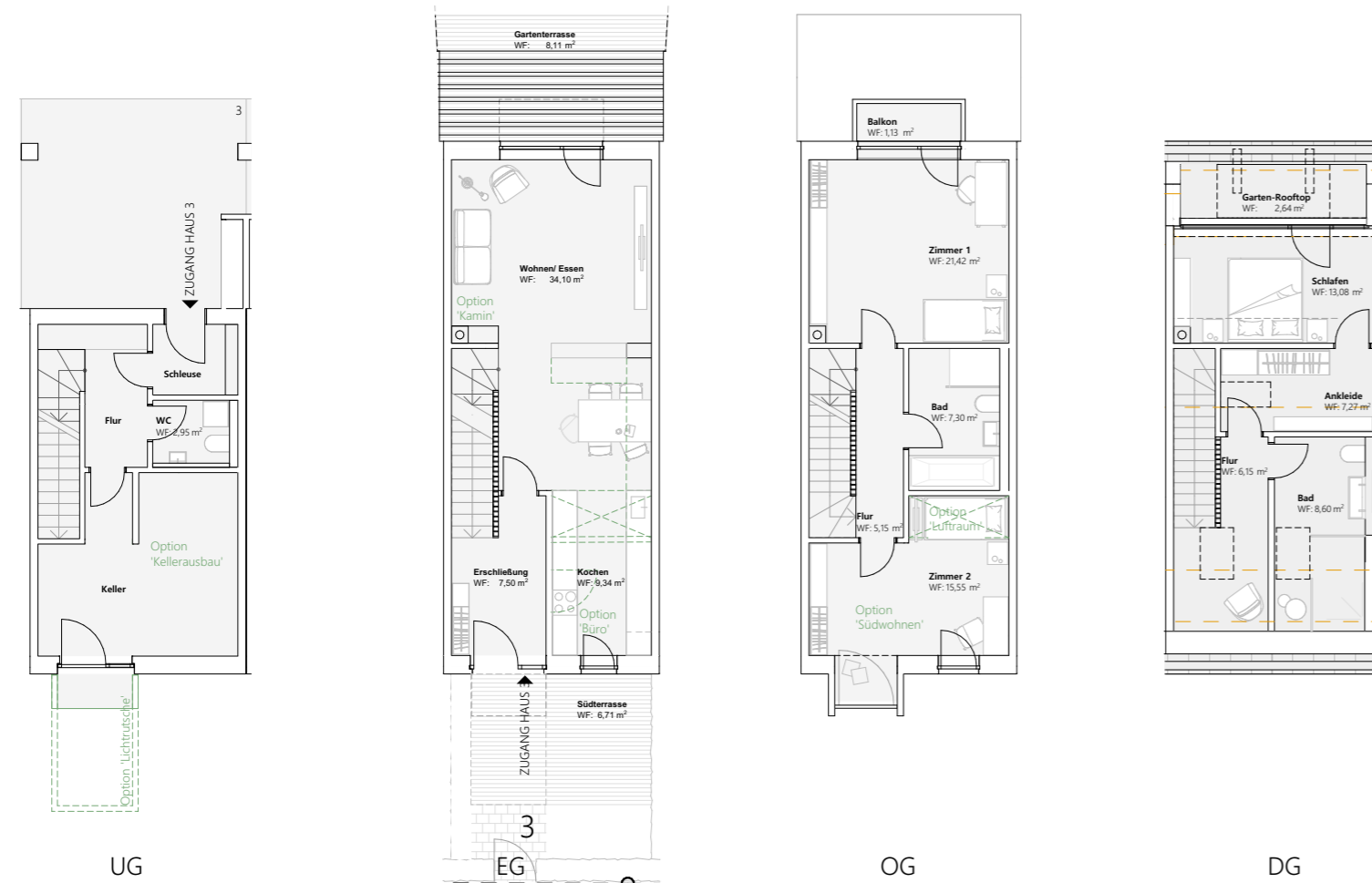


FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 2:

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Untergeschoss	21,63	8,73	30,36
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,68		18,68
Erdgeschoss	65,87	14,92	80,79
Erschließung	7,51		7,51
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,72	6,72	13,44
Gartenterrasse 50 %	8,20	8,20	16,40
1. Obergeschoss	50,74	1,26	52,00
Flur	5,15		5,15
Bad	7,38		7,38
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,53		15,53
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,74	2,63	40,37
Schlafen	13,09		13,09
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,59		8,59
Flur	6,16		6,16
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,63	2,63	5,26
GESAMT:	175,98	27,54	203,52

HAUS 3

ZIMMER: 4,5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,76m ²	GARTENFLÄCHE: ca. 70m ²	KAUFPREIS: € 1.290.000,-
----------------	-------------	------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

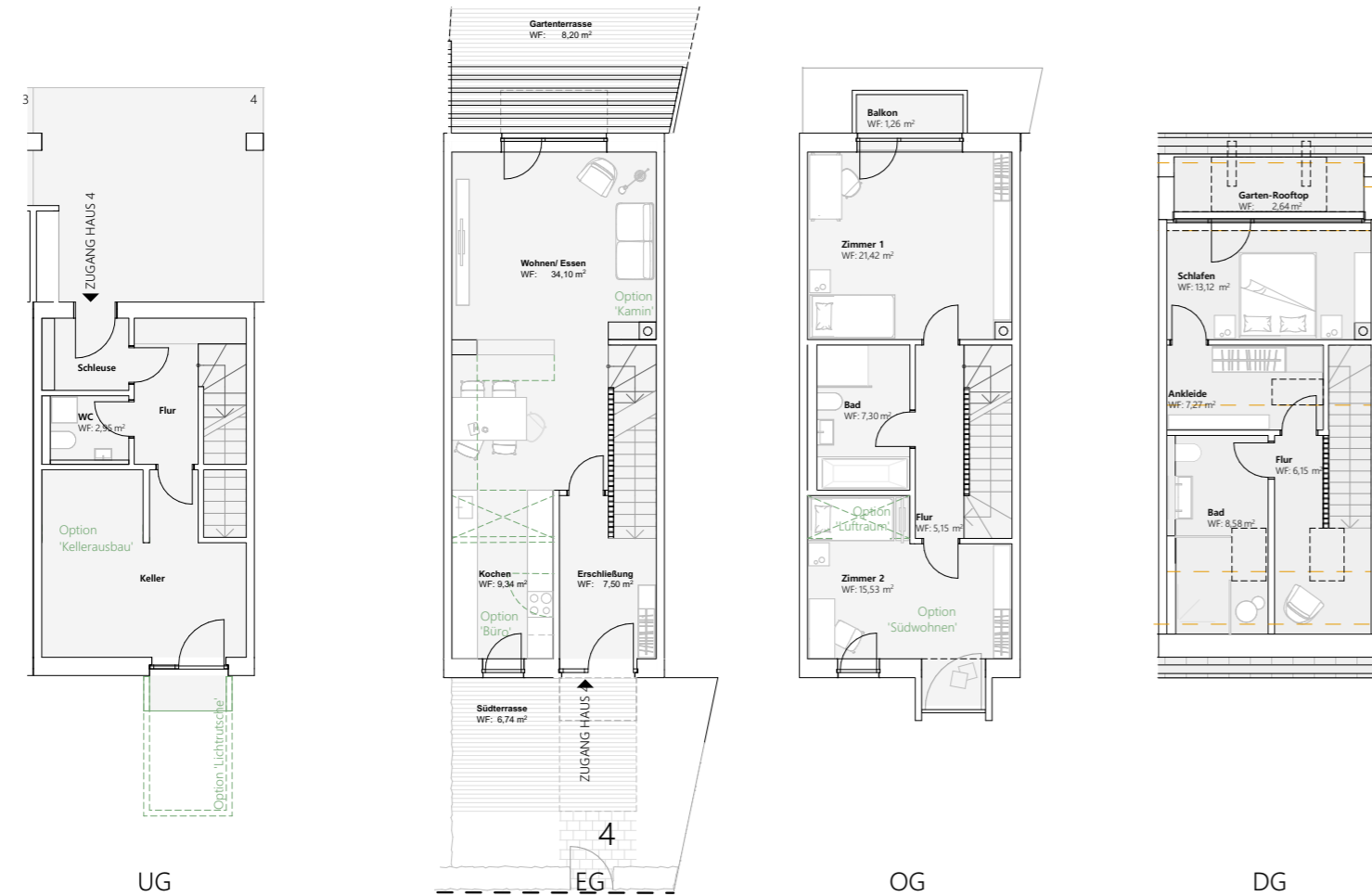


FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 3:

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Untergeschoss	21,58	8,73	30,31
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,63		18,63
Erdgeschoss	65,76	14,82	80,58
Erschließung	7,50		7,50
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,71	6,71	13,42
Gartenterrasse 50 %	8,11	8,11	16,22
1. Obergeschoss	50,68	1,26	51,94
Flur	5,15		5,15
Bad	7,30		7,30
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,55		15,55
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,74	2,64	40,38
Schlafen	13,08		13,08
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,60		8,60
Flur	6,15		6,15
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,64	2,64	5,28
GESAMT:	175,76	27,45	203,21

HAUS 4

ZIMMER: 4,5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,86m ²	GARTENFLÄCHE: ca. 100m ²	KAUFPREIS: € 1.370.000,-
----------------	-------------	------------------	-------------------------------------	--	-----------------------------



FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 4:

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Untergeschoss	21,56	8,73	30,29
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,61		18,61
Erdgeschoss	65,88	14,94	80,82
Erschließung	7,50		7,50
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,74	6,74	13,48
Gartenterrasse 50 %	8,20	8,20	16,40
1. Obergeschoss	50,66	1,26	51,92
Flur	5,15		5,15
Bad	7,30		7,30
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,53		15,53
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,76	2,64	40,40
Schlafen	13,12		13,12
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,58		8,58
Flur	6,15		6,15
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,64	2,64	5,28
GESAMT:	175,86	27,57	203,43

HAUS 5

ZIMMER: 5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,38m ²	GARTENFLÄCHE: ca. 94m ²	KAUFPREIS: auf Anfrage
--------------	-------------	------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------



FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 5:

	Wohnfläche in m ²	Nebenfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Untergeschoss	22,65	7,09	29,74
Schleuse		3,57	3,57
WC	3,24		3,24
Hobbykeller 1		3,52	3,52
Hobbykeller 2	19,41		19,41
Erdgeschoss	70,24	21,37	91,61
Erschließung	6,55		6,55
Wohnen / Essen	42,32		42,32
Südterrasse 50 %	5,43	5,43	10,86
Gartenterrasse 50 %	15,94	15,94	31,88
1. Obergeschoss	46,11	0,00	46,11
Arbeiten	10,23		10,23
Flur	4,96		4,96
Bad	5,05		5,05
Zimmer 1	12,38		12,38
Zimmer 2	13,49		13,49
2. Obergeschoss	36,38	2,76	39,14
Lounge	8,33		8,33
Schlafen	10,72		10,72
Ankleide	6,25		6,25
Bad	8,32		8,32
Süd-Rooftop 50 %	2,76	2,76	5,52
GESAMT:	175,38	31,22	206,60



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Die EXPEC steht für Liebe im Detail.

Wir sind eine inhabergeführte Immobilien-Unternehmensgruppe mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin, München und Regensburg.

Neben der Planung, Realisation und dem Vertrieb von Immobilien sowie der Vermietung von Gewerbe- und Wohnobjekten ist die EXPEC Immobiliengruppe aktiver Bestandhalter von Immobilien. Aufgrund guter und jahrelanger Erfahrungen konzipieren wir Lösungen für unterschiedliche Sachwerte, je nach Nachfrage oder Strategie. Spezialisiert auf die verschiedensten Bedürfnisse, gilt unsere Achtsamkeit immer einer soliden, zukunftsfesten Planung und natürlich der souveränen Ausführung.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

Änderungen in der Planung und Ausführungen bleiben vorbehalten.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Abbildungen aus Sicht des Illustrators.

Exposé Stand 04.04.2024

KONTAKT

Tel: 089 209 278 30

Mail: service@expec.de

Web: www.expec.de

D A H O A M I N
M Ü N C H E N

EXPEC

IMMOBILIENGRUPPE

Bretonischer Ring 13

85630 Grasbrunn

089 209 278 30