



[www.bnptidealbau.de](http://www.bnptidealbau.de)

ELEGANTE STADTVILLA IN MÜNCHEN-HADERN WALDESRUHE 18  
EIN PREMIUM PROJEKT DER BNP BAU GMBH

**BNP**  
**BNP IDEAL BAU**

EIN PREMIUM  
PROJEKT DER  
BNP BAU GMBH

ELEGANTE STADTVILLA  
IN MÜNCHEN-HADERN  
WALDESRUHE 18





Thomas Barkamis  
*Geschäftsführer*



Alexander Ninos  
*Geschäftsführer*

# WIR SIND DIE BNP

Wir sind Bauunternehmer und Projektentwickler und spezialisiert auf die Realisierung sehr hochwertiger Wohnimmobilien. Wir bauen in besten Lagen in München und in der nahen Umgebung Einfamilienhäuser, Reihen-/Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser als eindrucksvolle Stadtvillen.

Es müssen erstklassig gelegene Grundstücke in interessanten, möglichst innerstädtischen Lagen sein. Es entstehen solide, grundrissoptimierte, höchst energieeffiziente, luxuriös ausgestattete Häuser mit formschöner und anspruchsvoller Architektur. Unser Baustil ist unverkennbar und wir haben den Anspruch, das schönste Wohnhaus in der Straße zu errichten. Wir bauen deswegen ausschließlich mit hochqualifizierten Münchner Unternehmen zusammen, um die hohen Qualitätserwartungen unserer Kunden zu erfüllen.

Wir betreuen Sie während des gesamten Projektablaufs, von der Planung, über die Errichtung, bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe Ihrer neuen Immobilie. Unser Erfolg erlaubt es uns Grundstücke nur in Bestlagen zu kaufen, um darauf einzigartige Wohnhäuser zum selber einziehen oder als wertvolle Investition zu bauen.

Wir haben eine sehr flache Hierarchie und wünschen den direkten Kontakt zu Ihnen. Gerade beim Neubau ist das unser Garant für professionelles Handeln bei der Umsetzung Ihrer Wünsche zur Traumimmobilie.

Eine kompetente und hochqualifizierte Kundenbetreuung sowie Beratung sind die Grundpfeiler unseres täglichen Handelns.



# LUXURIÖS, ENTSPANNEND

In Hadern, in der idyllischen **Waldesruhe**, entsteht auf einem exzellenten Grundstück unser neuestes Traumwohnobjekt **WR18**. Anspruchsvolle Architektur und gemütliche Lage finden hier in gelungener Weise zusammen: Abseits des Großstadtkerns, im ruhigen und entspannten Stadtteil, entstehen sechs luxuriöse Wohnungen mit Balkon bzw. großzügigem Privatgarten. Die elegante Wohnanlage besticht durch zeitlose Architektur, harmonische, zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Materialien, höchste Energieeffizienz, großzügige Ausstattung und handwerklich erstklassige Arbeit. Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind durch niveaivolles Design und höchste Qualität gekennzeichnet. Individualität, Design, Energieeffizienz und Komfort gehen hier Hand in Hand und prägen eine beneidenswerte Atmosphäre höchsten Wohngenusses.







# EIN EXZELLENTER STANDORT

**Hadern** (der Name bedeutet so viel wie "am Wald") ist ein grünes Viertel, in dem Sie alles finden, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kitas, Ärzte und Apotheken. Kurz gesagt, ein lebenswertes Quartier mit sehr guter Infrastruktur, das mit seinen vielen Parkanlagen viel Raum für ein angenehmes Leben bietet.

Die große Bedeutung des Klinikums Großhadern bescherte Hadern eine optimale Anbindung an die Innenstadt; in nur wenigen Minuten erreicht man die U6 Station Klinikum Großhadern. Von da aus dauert die Fahrt bis zum Marienplatz 10-15 Minuten. Auch Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, womit man bequem ebenfalls zum Stadtzentrum schnell gelangen kann.

Die hervorragende Verkehrsanbindung unter anderem zur BAB München-Lindau (A 96) bzw. München-Garmisch (A95) und zum Mittleren Ring erlauben es, schnell und bequem die Arbeitsstelle, den Münchner Flughafen oder Ausflugsziele in der Region zu erreichen.















# INDIVIDUALITÄT UND QUALITÄT

## Highlights des Objekts

- Zeitlose, repräsentative Architektur
- Außen- und Innenwände in massivem Ziegelmauerwerk
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplätze mit Starkstromanschluß
- Großzügige, offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- Sonnige Privatgärten oder Balkone
- Hochwertige Echtholzparkettböden in Eiche auf Bodenheizung.
- Bivalentes Heizsystem, bestehend aus Luft-Wärmepumpe und Erdgas-Brennwertgerät
- Exklusive Badausstattung und Armaturen von namhaften Herstellern
- Bodengleiche Rainshower-Duschen Herstellern
- Großflächige Fensterelemente mit dreifacher Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Edles Schalterprogramm
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Video Gegensprechanlage



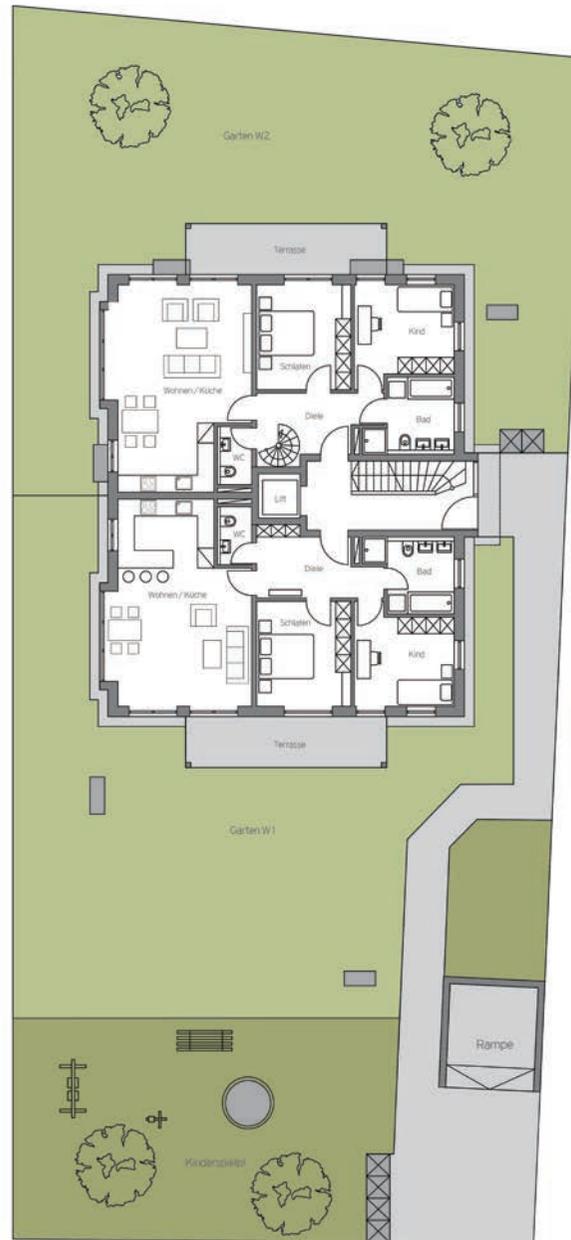
# ENERGIEEFFIZIENZ

**Energieeffizienz** ist ein Kernstück der Auslegung unserer Bauobjekte.

Die verwirklichten Isolierungsmethoden entsprechen voll dem jeweiligen Stand der Technik.

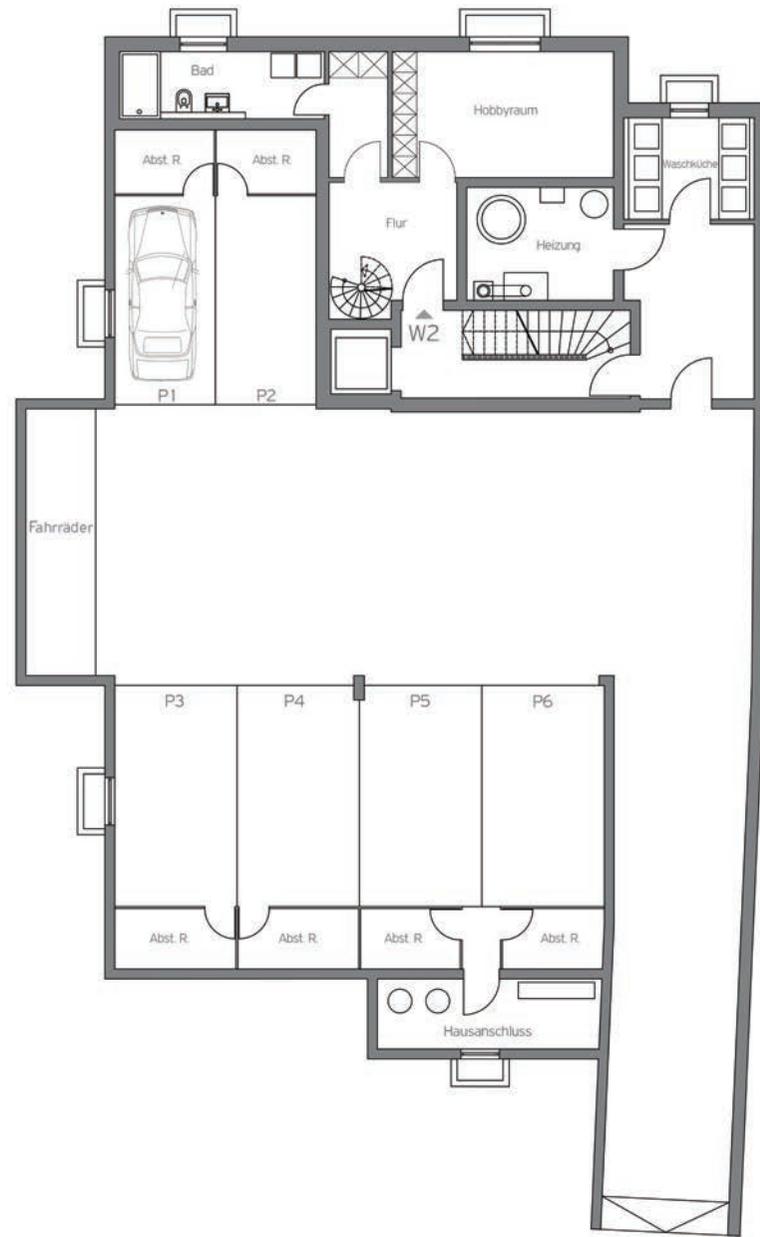
Der Endenergiebedarf von 29.5 kWh/(m<sup>2</sup> a) stuft das Objekt in die höchste A+ Energieklasse ein

Das eingesetzte **bivalente Heizsystem**, bestehend aus **Luft-Wärmepumpe** und **Erdgas-Brennwertgerät**, erlaubt höchste Flexibilität, sowie maximale Ausnutzung der jeweils zur Verfügung stehender Energiequellen und trägt zu höchstem Wohnkomfort bei, bei gleichzeitiger Optimierung der anfallenden Energiekosten.



GESAMTANLAGE





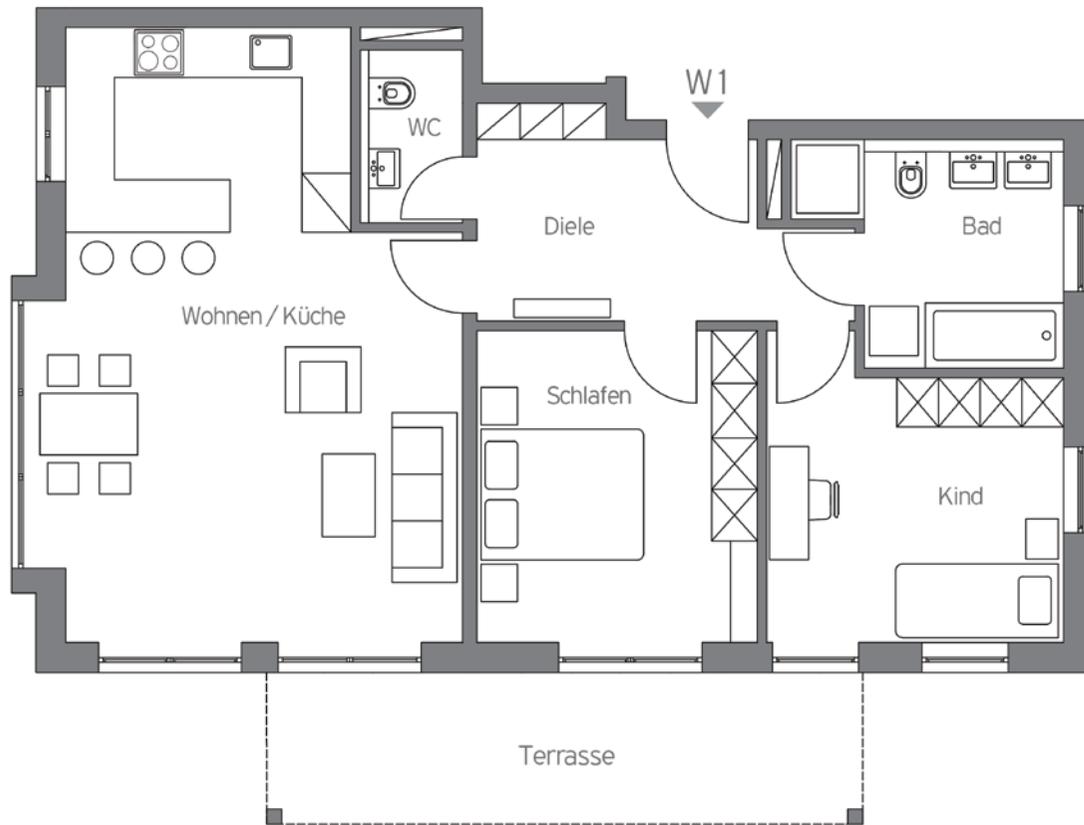
SOUTERRAIN



# W1

Erdgeschoss

3-Zi Gartenwohnung 87,60 m<sup>2</sup> WFL.  
und Garten ca. 170 m<sup>2</sup>



## Erdgeschoss

## WFL

Wohnen/ Küche	35,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind	12,50 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	1/2 von 12,60
	6,30 m <sup>2</sup>



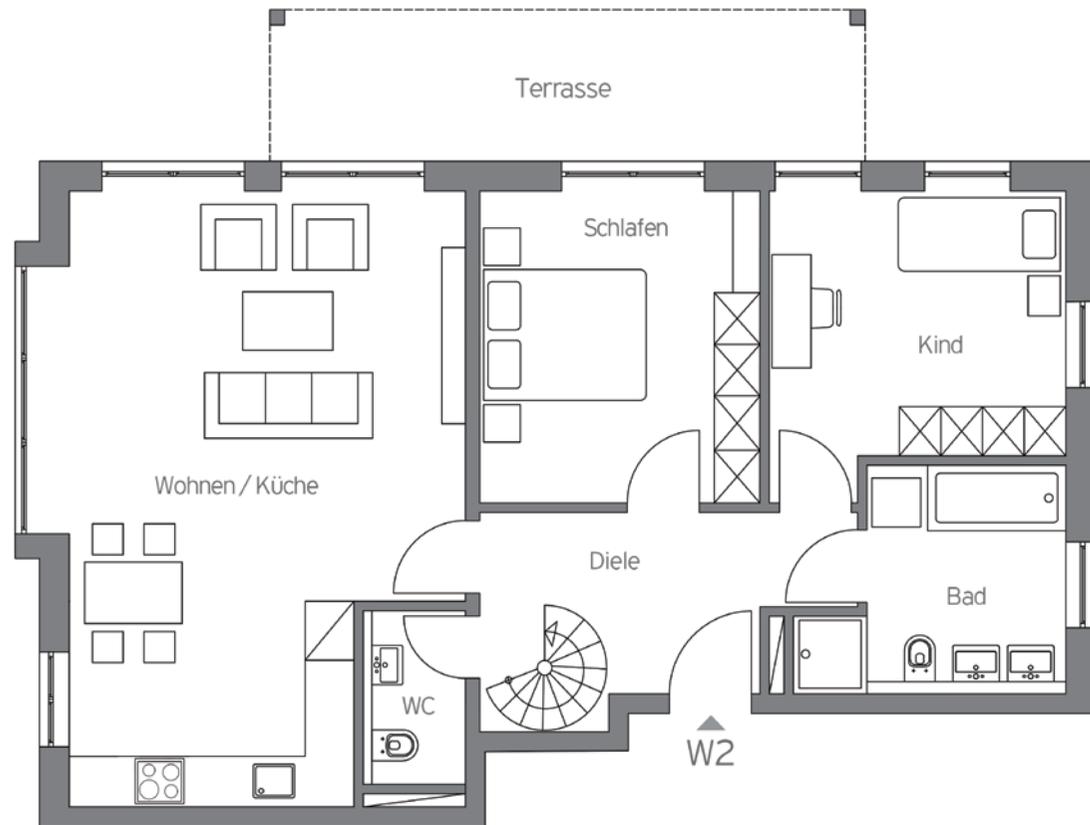
# W2

Erdgeschoss & Hobbyraum (KG)

5-Zi Gartenwohnung 106,10 m<sup>2</sup> WFL.  
und Garten ca. 210m<sup>2</sup>

86,70 m<sup>2</sup> WFL. Erdgeschoss

19,40 m<sup>2</sup> WFL. Kellergeschoss

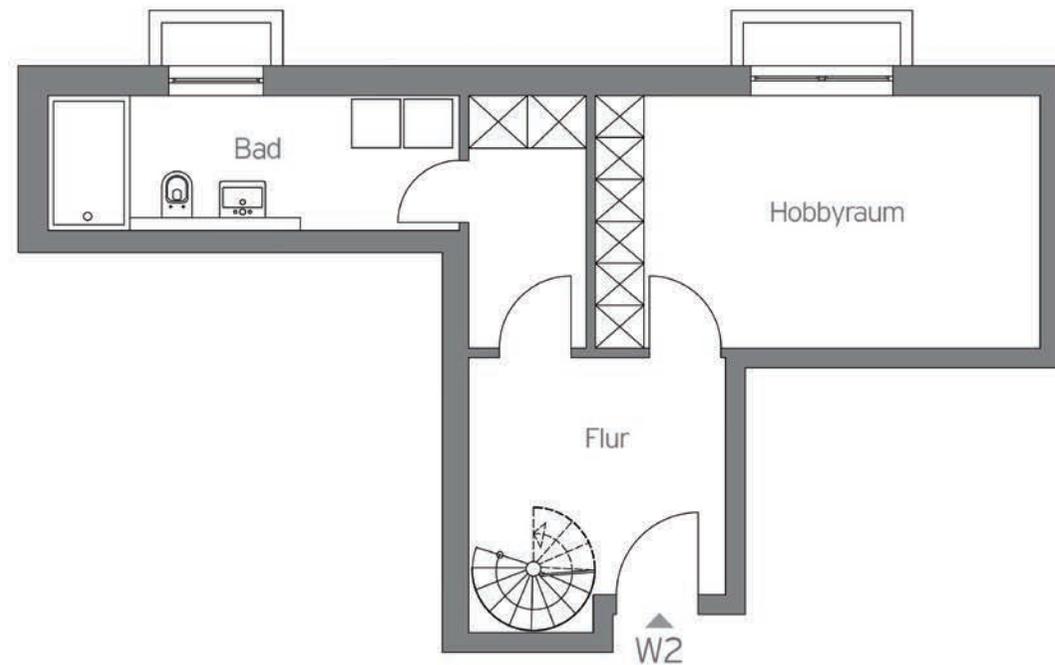


Erdgeschoss	WFL
Wohnen/ Küche	35,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind	12,50 m <sup>2</sup>
Diele	8,80 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 von 12,60	6,30 m <sup>2</sup>



# W2

## Kellergeschoss



### Kellergeschoss

### WFL

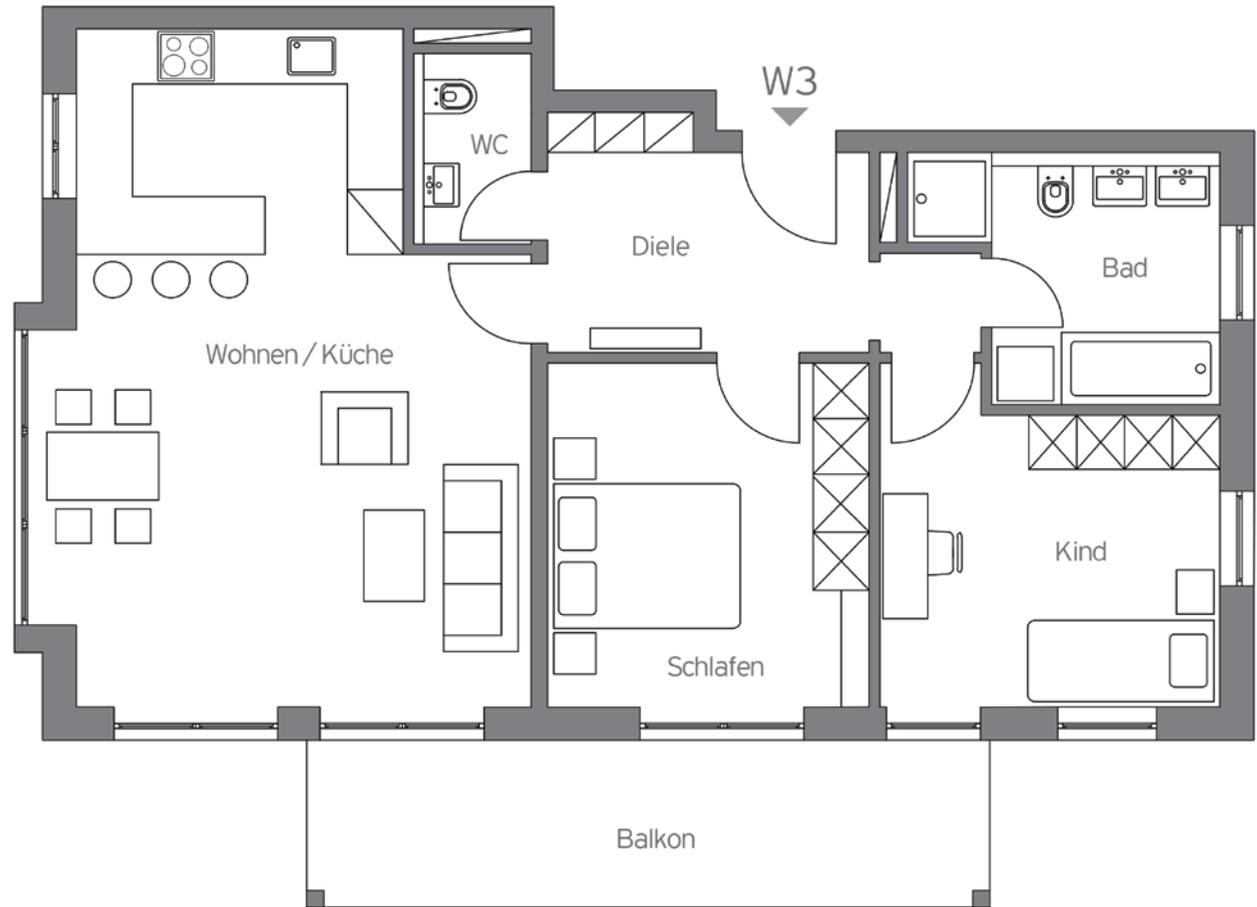
Vorraum	1/2 von 4,40	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	1/2 von 8,80	4,40 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	1/2 von 17,20	8,60 m <sup>2</sup>
Bad	1/2 von 8,40	4,20 m <sup>2</sup>



# W3

Obergeschoss

3-Zi Wohnung 87,60 m<sup>2</sup> WFL.



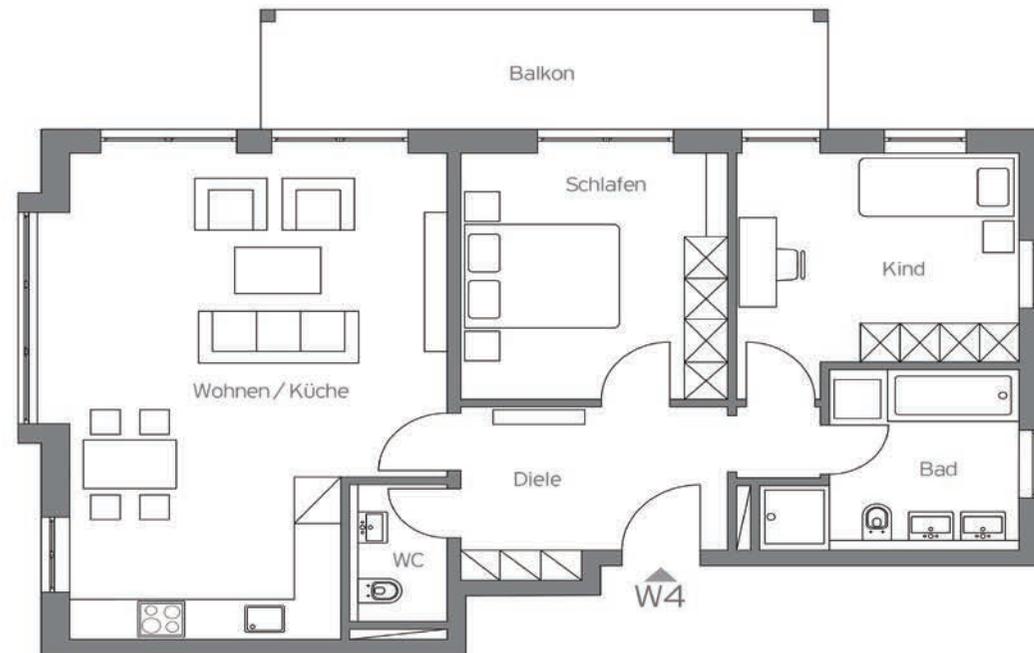
Obergeschoss	WFL
Wohnen/ Küche	35,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind	12,50 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2 von 12,60	6,30 m <sup>2</sup>



# W4

Obergeschoss

3-Zi Wohnung 87,60 m<sup>2</sup> WFL.



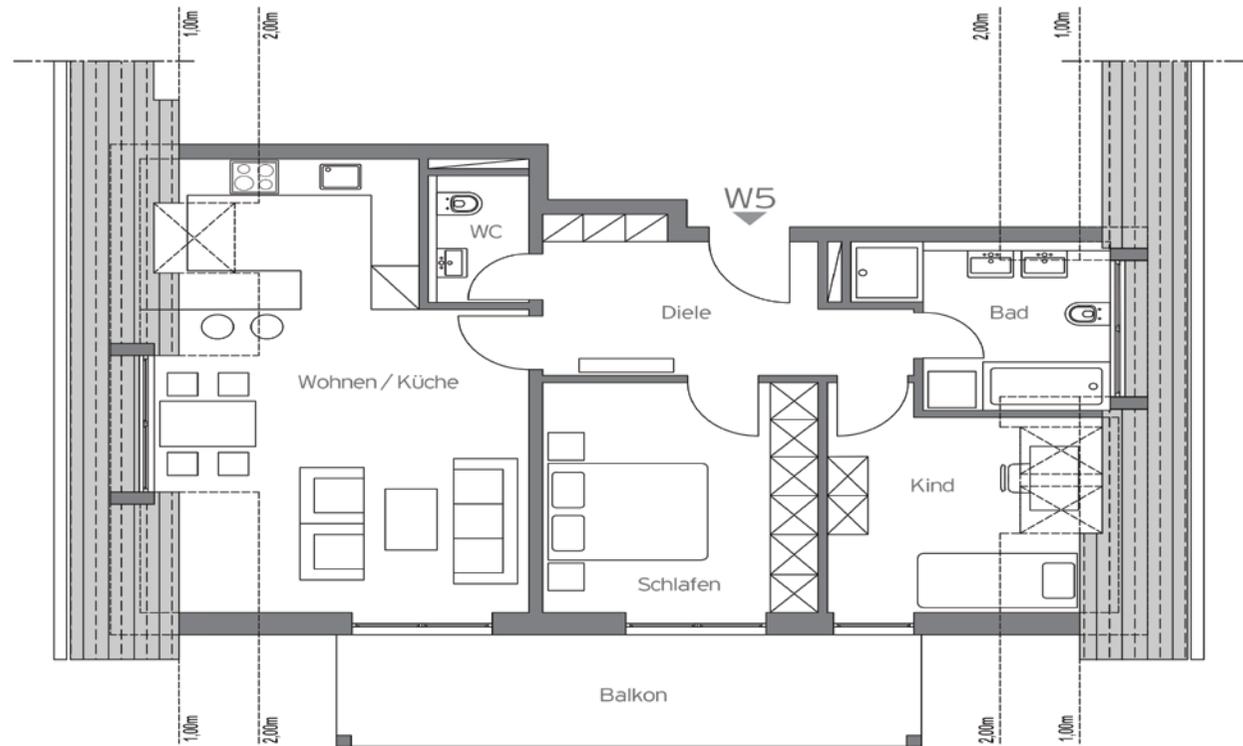
Obergeschoss	WFL
Wohnen/ Küche	35,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,50 m <sup>2</sup>
Kind	5,10 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon	1/2 von 12,60
	6,30 m <sup>2</sup>



# W5

Dachgeschoss

3-Zi Wohnung 79,10 m<sup>2</sup> WFL.



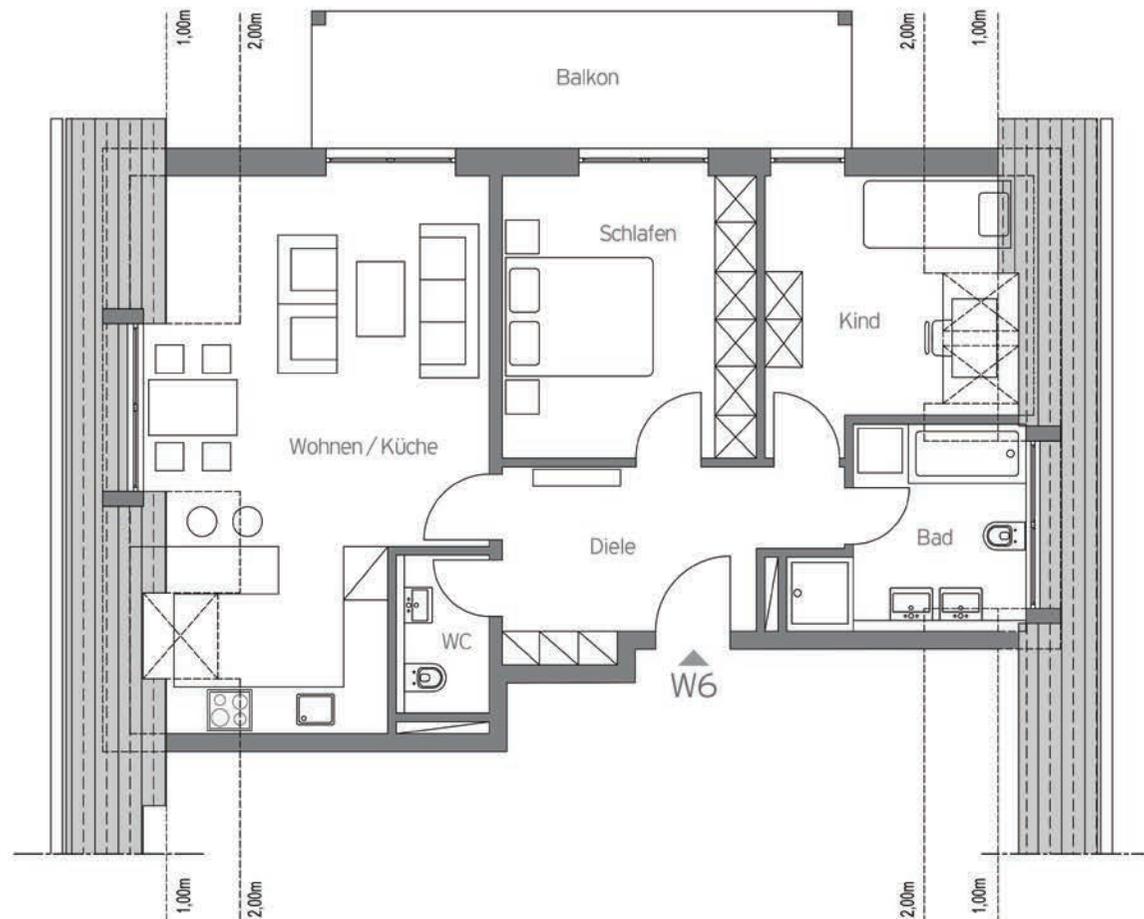
Obergeschoss	WFL
Wohnen/ Küche	29,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind	9,80 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,30 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon	1/2 von 12,60
	6,30 m <sup>2</sup>



# W6

Dachgeschoss

3-Zi Wohnung 79,10 m<sup>2</sup> WFL.



Dachgeschoss	WFL
Wohnen/ Küche	29,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Kind	9,80 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,30 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon	1/2 von 12,60 6,30 m <sup>2</sup>





# WOHNEN IN MÜNCHEN EIN TRAUM WIRD WAHR

**München**, die bayerische Landeshauptstadt, die Weltstadt mit Herz, ist die beliebteste deutsche Stadt und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen europaweit. Hier ergänzen sich Lebensqualität und Wirtschaftskraft in bester Weise. Namhafte internationale und DAX-Unternehmen sind in München ebenso zu Hause wie ein gesunder Mittelstand. Starke Wachstumsbranchen wie IT und Kommunikation, Medien, Startups, Medizin und Forschung beschenken der Region wirtschaftliche Stärke und langfristig erstklassige Perspektiven. Das reizvolle Stadtbild mit viel Grün sowie die Nähe zu Seen und Bergen tragen zur weiteren Attraktivität der Isarmetropole bei.



# ANGABENVORBEHALT

Für die Angaben, Darstellungen und Berechnungen im vorliegenden Prospekt Kann keine Gewähr bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Da sich im Zuge der fortschreitenden Planung und Verwirklichung des Objekts noch Änderungen ergeben können, ist für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen allein der beurkundete Kaufvertrag nebst dessen Anlagen ( z. B. Baubeschreibung, Pläne etc.) sowie auch dessen Bezugnahmen auf andere Urkunden maßgeblich und verbindlich. Die Abbildungen der Wohnungen, der Wohnanlage und der Umgebung sind künstlerische Illustrationen. Die dargestellten Möblierungen, Ausstattungen, Kücheneinrichtungen, die Garten- und Balkongestaltung stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Für die konkrete Ausstattung ist insoweit allein der Text der Baubeschreibung maßgebend. Planungsstand September 2021. Dieses Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



BAUUNTERNEHMUNG

BNP BAU GmbH

Edelsbergstr. 8, 80686 München, Deutschland

T: + 49 89 520 111 55, F: + 49 89 520 111 56

E: [info@bnpidealbau.de](mailto:info@bnpidealbau.de)

w: [www.bnpidealbau.de](http://www.bnpidealbau.de)