

81929 München

Neubauprojekt ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen: Helle 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten



Kaufpreis
1.015.000 €

Wohnfläche
100,55 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-
schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,55 m ²
Zimmer	4
Gartenfläche	35 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	9,01 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.015.000 €
Kaufpreis / qm	10.094,48 €

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Gartennutzung	ja

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-08-14
Endenergiebedarf	7.10
Primär-Energieträger	ALTERNATI V

Lage-Beschreibung

ROOTS entsteht dort wo München aufatmet, in Johanneskirchen, einem der grünsten und ruhigsten Teile Bogenhausens. Einem Viertel, das seinen Charakter behalten hat und das trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Münchner Innenstadt liegt. Natur vor der Tür. Die Stadt immer in Reichweite.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Alle namhaften Supermärkte befinden sich in der näheren Umgebung. Tennisclub, Fußballclub und das Cosima Wellenbad bieten attraktive Sportangebote. Das beliebte bayerische Restaurant mit Biergarten „Dicke Sophie“ liegt direkt in derselben Straße. Über die S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München sowie eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
UZNBUSWY
.....

Objekt-Nr.:
AH-1812
.....



Bei Ausstattung und Komfort wurde auf eine hochwertige Ausführung Wert gelegt. Barrierefreie Zugänge und ein Aufzug in jedem Haus ermöglichen komfortables Wohnen in allen Lebensphasen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hohen Decken, hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen, teils bodentiefen Fensterflächen. Die Badezimmer werden mit großformatigen Fliesen, bodentiefen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen von Ideal Standard und Hansgrohe ausgestattet.

Objekt-Titel

Neubauprojekt ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen: Helle 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten

Objektbeschreibung

Drei Häuser. Drei Charaktere. Und 25 individuelle Wohneinheiten, die nicht einfach nur nebeneinanderstehen, sondern ein harmonisches Wohnensemble bilden. Gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche und die durchdachte Anordnung der drei Häuser schaffen ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld mit viel Aufenthaltsqualität.

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung – die einzige im Objekt – befindet sich im Erdgeschoss und teilweise im hellen Souterrain von Haus 3. Auf ca. 100,55 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die etwas großzügiger leben möchten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 25,90 m² große Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich und bereits vorhandenen Anschlüssen. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 9,01 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse, an die sich der rund 35 m² große private Gartenanteil anschließt – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Im hellen Souterrain steht ein weiterer, knapp 20 m² großer Raum zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer oder als angenehm separater Bereich für ein älteres Kind oder einen Teenager. Ergänzt wird das Souterrain durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne.

sonstige Angaben

Realisiert wird ROOTS von Baywobau, einem der erfahrensten Münchner Bauträger, nach einem Entwurf des Architekturbüros LSA aus Oberhaching. Mit der Umsetzung durch Haseitl stehen drei starke Partner für Qualität, Sorgfalt und Termintreue.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen und energieeffizienten Holzhybridbauweise im KfW-40-Standard – sie trägt das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG Plus. Der Einsatz von Holz als wesentlichem Baustoff trägt zu einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten CO₂-Fußabdruck bei, während der hohe energetische Standard niedrige Heiz- und Betriebskosten unterstützen soll. Für Kapitalanleger kann die QNG-Plus-Zertifizierung zudem steuerliche Vorteile ermöglichen: in den ersten vier Jahren eine zusätzliche Abschreibung von insgesamt 20 %.

Zum Projekt gehören außerdem 18 Tiefgaragenstellplätze, die zum Erwerb angeboten werden und einen sicheren sowie wettergeschützten Zugang direkt zum Gebäude ermöglichen. Des Weiteren wird es 2 gemeinschaftlich nutzbare Tiefgaragenstellplätze für Gäste geben.

Abgerundet wird das Mobilitätskonzept durch 5 E-Bikes und 2 Lasten-E-Bikes, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

Impressionen





ROOTS

JOHANNESKIRCHEN - BOGENHAUSEN

www.immobilienforum-schwabing.de



www.immobilienforum-schwabing.de



www.immobilienforum-schwabing.de



www.immobilienforum-schwabing.de