



81927 München

Lichterfüllte, optimal geschnittene 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit perfekter Infrastruktur



1.250.000 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

159 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Nutzfläche	159 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 2011
Zustand gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	508 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.01.2019
gültig bis	02.01.2029
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	54



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eiche-Dielenparkett, geräuchert und geölt, im Wohn-/Essbereich; helle Fliesen in der Diele und im Kochbereich
- Doussié-Stabparkett in den drei Schlafzimmern
- Raumgliedernder Panoramakamin mit zwei Sichtseiten zwischen Wohn- und Essbereich
- Hochwertige gemauerte Manufaktur-Einbauküche (Hersteller „Villa Medici“) im mediterranen Landhaus-Stil mit Holz-Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen (heller Travertin), ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Miele), gemauerter Esse samt integriertem Dunstabzug, Dampfgarer, Backofen einschl. Pyrolyse-Funktion, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination einschl. 0°-Boxen (alles Miele), Spüle samt Armatur, Einbauspots und gemauerten, beleuchteten Nischen
- Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen samt umlaufendem Zierfries, ausgestattet mit Eckwanne, Dusche, hochwertigem Waschtisch samt Unterschrank (Villeroy & Boch), WC, Handtuchheizkörper und elektrische Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Hauptbad; zusätzlicher Platz für einen Trockner vorhanden
- Tageslicht-Duschbad, gestaltet mit dunkelblauen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und elektrischer Fußbodenheizung
- Geräumiger Kleider-/Aufbewahrungsschrank mit weißen Fronten in der Flurnische
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast, teilweise abschließbar
- Maßgefertigte weiße Innen-Jalousien (MHZ) an den Fenstern und Fenstertüren
- Moderne Metall-Vorhangstangen
- Gegensprechanlage
- Zweiseitig umlaufende Dachterrasse mit idealer Süd-West-Ausrichtung, ausgestattet mit elektrischer Markise samt manueller Vertikal-Verschattung und dimmbarer Spotbeleuchtung, hellem Betonfliesenbelag, Wandleuchten, Steckdose und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 4,80 m lang, ca. 2,50 m breit; Anschluss an die E-Lade-Infrastruktur möglich
- Kellerabteil, ca. 7 m², Höhe ca. 2,40 m, mit Fenster, Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Untergeschoss
- Gemeinschaftliche Außenanlagen mit „Johannisgarten“ (Beerensträucher und Sitzbänke) sowie Fahrradabstellplätzen und Kinderspielbereich



Beschreibung

Lichtfülle, weite Panoramablicke, ein familiengerechter Grundriss und eine moderne Ausstattung prägen dieses reizvolle Objekt. Die Wohnung ist Teil der gepflegten Wohnanlage „Johannisgarten“ aus dem Baujahr 2011. Dieses Ensemble vereint fünf moderne Stadtvillen, die sich in ruhiger, grüner Hofstruktur um charmante, mit Johannisbeersträuchern bepflanzte Freiräume gruppieren. So entsteht ein geschütztes Wohnambiente inmitten urbanen Lebens.

Ein Lift führt komfortabel in das 4. und zugleich oberste Geschoss. Hier befinden sich die Räumlichkeiten, die über ca. 128 m² erstrecken und aus einem bestens gegliederten Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, drei gut geschnittenen Schlafzimmern und zwei hellen Bädern bestehen. Hervorzuheben ist die hervorragende Ausrichtung der Räume nach Osten, Süden und Westen. So genießt man von morgens bis abends Sonne; selbst bei bedecktem Himmel herrscht ein außergewöhnliches Lichtangebot. Ergänzt wird die Wohnung durch eine zweiseitig umlaufende Süd-West-Dachterrasse. Die gepflegte Ausstattung umfasst Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, einen raumgliedernden Kamin mit zwei Sichtseiten, eine hochwertige Manufaktur-Küche im mediterranen Landhaus-Stil und moderne Badgestaltung. Ein Tiefgaragen-Stellplatz und ein geräumiges Kellerabteil machen die Wohnung perfekt.

Hervorzuheben ist die Ruhe, die dieses Domizil vermittelt. Zugleich ist eine optimale Infrastruktur vorhanden. In Laufnähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehrere Kitas und Schulen aller Sparten. Nur wenige Schritte entfernt verkehren zwei Buslinien; zu der S-Bahnhaltestelle „Johanneskirchen“ gelangt man in ca. drei Gehminuten.

Lage

Die Infrastruktur der Dachterrassen-Wohnung ist ausgezeichnet. Eine umfassende medizinische Betreuung mit hausärztlicher Versorgung, Fachärzten und Apotheke ist im direkten Umkreis gewährleistet, und auch das Klinikum Bogenhausen befindet sich in der Nähe. Bequem zu Fuß erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und weitere Angebote. Ergänzt wird diese Auswahl durch Wochenmärkte wie den Wochenmarkt am Rosenkavalierplatz im Arabellapark und den Wochenmarkt am Effnerplatz, die eine breite Palette an hochwertigen, frischen Lebensmitteln bieten.

Auch die Bildungsinfrastruktur überzeugt durch ihre Dichte und Vielfalt. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich eine bilinguale Kinderbetreuung; hinzu kommen weitere Kindergärten im gewachsenen Umfeld von Johanneskirchen und Bogenhausen. Die Sprengel-Grundschule mit angegliedertem Tagesheim ist nur wenige Gehminuten entfernt im Quartier angesiedelt, während weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium ebenfalls im nahen Umfeld zur Auswahl stehen und eine durchgängig hochwertige Bildungslandschaft von der frühen Betreuung bis zum Schulabschluss schaffen.

Hervorzuheben ist nicht zuletzt der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Im nahen Umkreis gibt es Tennisplätze, Sportvereine und das Cosimabad. Schnell erreichbar sind auch der ScheckClub, die Golfparks Riem und Aschheim sowie der Feringasee. Die Feld- und Wiesenlandschaft am nordöstlichen Stadtrand lädt zum Joggen und zu Spaziergängen ein.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.



Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

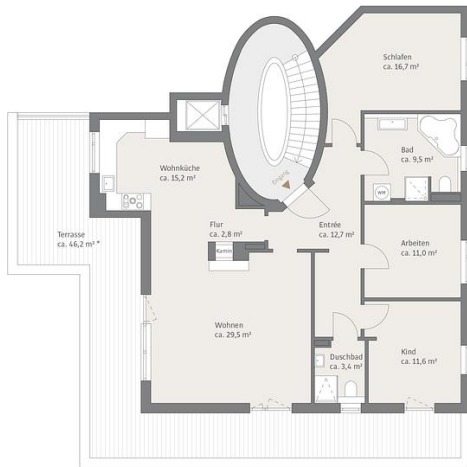












GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	127,6	30,8	158,5
Wohnküche	15,1		15,1
Flur	2,8		2,8
Wohnen	29,5		29,5
Entrée	11,3		11,3
Abstell	1,4		1,4
Duschbad	3,4		3,4
Kind	11,6		11,6
Arbeiten	11,0		11,0
Bad	9,5		9,5
Schlafen	16,5		16,5
Terrasse zu 1/3	15,4	30,8	46,2
Gesamt 4. Obergeschoss	127,6	30,8	158,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/3 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis zu 2,60 m

