

# Landhausstil trifft Moderne...ein Doppelhaus mit dem gewissen Etwas

91929 München, Johanneskirchen



## Beschreibung

**Sie mögen es strukturiert und doch hier und da verspielt? Dann haben wir hier etwas einmaliges für Sie!**

Durch einen kleinen Torbogen betritt man das große Grundstück. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten! Eine Vielzahl an Sträuchern und Bäumen rahmt den Weg zum Haus ein. Kleine Highlights stellt ein Pavillon, eine Wiese und ein kleiner Teich dar.

Der linke Bereich ist im Landhausstil, der rechte Bereich kubisch modern gehalten.

Im Wohnhaus ist die Raumaufteilung bestens gelungen und bietet einiges an Lebensqualität! Ein wunderschöner Wintergarten, eine Bibliothek, ein Wellnessbereich und eine lichtdurchflutete Galerie zum Entspannen oder Arbeiten. Auch die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Sind Sie nun gespannt auf mehr?

Einfach Kontakt aufnehmen, Ihre persönlichen Daten hinterlegen und abschicken. Sie erhalten ein Exposé, Grundrisse und ein Datenblatt mit noch mehr Informationen zum Objekt.

Der zuständige Makler freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne auch telefonisch für Sie zur Verfügung!



*Wintergarten*



*Terrasse*



## Eckdaten

|                         |                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Grundfläche:            | ca. 1.175 qm                                              |
| Wohnfläche:             | ca. 182 qm                                                |
| Kaufpreis:              | 1.740.000 €                                               |
| Baujahr:                | ca. 1935, 1982 umfänglich modernisiert, laufend renoviert |
| Provision:              | 2,98 % incl. MwSt.                                        |
| Energieausweis:         | Verbrauchsausweis                                         |
| Baujahr Wärmeerzeuger:  | 1981                                                      |
| Energieträger:          | Öl                                                        |
| Energieeffizienzklasse: | D                                                         |
| Energiebedarf:          | 120,8 kWh/(m²*a)                                          |
| Ausstellungsdatum:      | 25.02.2022                                                |
| Gültig bis:             | 24.02.2032                                                |

## Lage

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Bundesland:    | Bayern                                     |
| Landkreis:     | München                                    |
| Stadtbezirk:   | Johanneskirchen                            |
| Zum Zentrum:   | ca. 7 km                                   |
| Infrastruktur: | Schulen, Kindergärten,<br>Ärzte, Apotheken |



## Die Stadt

Am Rande der Großstadt München lassen sich in Johanneskirchen Wohnen und Arbeiten wunderbar verbinden. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. München ist als Universitätsstadt mit einem reichen Angebot an Bildungsmöglichkeiten sehr beliebt. Museen, Theater, sowie eine Vielzahl an Restaurants und Bars bilden ein breites Freizeitangebot.

## Nahbereich

Im Nahbereich ist alles sehr ländlich geprägt. Auf der Straße grüßt man sich, die Nachbarschaft ist freundlich und offen für einen "Ratsch". Für Familien bringt dieses Objekt zahlreiche Vorteile mit sich, unter anderem die nur wenige Meter entfernten Bushaltestellen, Spielplätze, Kindergärten, Schulen und diverse Restaurants.

