

# Ökologisches Landhaus im Grünen mit Alpenpanoramablick - mehrgenerationenfähig absolut ruhig.



|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>                 | auf Anfrage                   |
| <b>Zimmer:</b>                    | 9,50                          |
| <b>Wohnfläche ca.:</b>            | 342,00 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksfläche ca.:            | 1.278,00 m <sup>2</sup>       |
| Nutzfläche ca.:                   | 108 m <sup>2</sup>            |
| Etagenanzahl:                     | 3,5                           |
| Schlafzimmer:                     | 6                             |
| Badezimmer:                       | 5                             |
| Gäste-WC:                         | ✔                             |
| Keller:                           | ✔                             |
| Objektzustand:                    | Neuwertig                     |
| Bauphase:                         | Haus fertig gestellt          |
| Baujahr:                          | 1988                          |
| Qualität der Ausstattung:         | Gehoben                       |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2014                          |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis             |
| Energieverbrauchskennwert:        | 68,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|                                   | ✔                             |
| Garage/ Stellplatz:               |                               |
| Anzahl Garage/ Stellplatz:        | 5                             |
|                                   | ✔                             |
| Stufenloser Zugang:               |                               |
|                                   | ✔                             |

## Objektbeschreibung

\*  
Großzügige ökologische Landhaus-Villa mit Panoramablick auf die Bayrischen Berge, Wohn-Idylle mit großzügigem Parkgrundstück.

\*  
Eines der letzten Paradiese im Osten von München.

\*  
Hervorragende Objekt-Effizienz mit überdurchschnittlicher Nachhaltigkeit.

\*  
Landhaus-Villa, mit ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche - nach eigenen Bedürfnissen auch in 2 bis 4 Wohnungen aufteilbar (z.B auch als Eigentumsteilung für befreundete Familien, da bereits Teilungsgenehmigung vorhanden)- plus ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzflächen mit ca. 1344 cbm umbautem Raum, auf 3 Ebenen verteilte abgeschlossene mit allen Optionen auf wohnpraktische Verbindungen zwischen einander, plus 2 Garagen und 3 Stellflächen direkt am Objekt und einem ca. 1.280 m<sup>2</sup> großem parkähnlichem Wohngrundstück, und das 10 Autominuten östlich von München, absolut ruhige, sonnige Lage, unverbaubar im Süden, erstklassiger Zustand, überdurchschnittliche sehr hochwertige Bausubstanz, 5 neue Bäder, 4 Einbauküchen, sehr große Süd-Westterrasse.

\*  
Großer überdachter Süd-Westbalkon und einen großen Licht- durchfluteten Wintergarten aus Glas.

\*  
Ein individuell gebautes, interessantes Haus auf mehreren Ebenen, das wohl durchdacht ist.

\*  
Natürliche ästhetische Gartenarchitektur.

\*  
Die seltene Situation, dass man zwischen einem Mehrgenerationen Haus und einem Mehrfamilienhaus, auch als Büro- oder Geschäftsflächen, oder Ihrem Ruhepol für Ihre Denkfabrik, wählen kann.

\*  
Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach im Mehrgenerationenhaus

mit Oasencharakter, auch im Garten mit Ambiente für Fiestas & Siestas.

\*

Wenn Sie also dieses Außergewöhnliche suchen in der Sie Ihre persönlichen Wohnräume verwirklichen können und stadtnah mit sehr guter Infrastruktur wohnen wollen, dann lesen Sie weiter.

### **Ausstattung**

Ausführliches erhalten Sie auf Anfrage.

### **Lage**

- \* Verkehrsanbindung zur Münchner City ca. 20 Minuten.
- \* Zur Ortsmitte 4 Gehminuten und 6-7 Minuten S-Bahn.
- \* Ins Rathaus, zur Post, Bank, zum Metzger, Bäcker, Arzt 4-5 Gehminuten.
- \* Neue Messe ICM München in 10 AM erreichbar.
- \* Internationaler Airport München in ca. 20 Minuten.
- \* Optimal gute Autobahn-Anbindung A94.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Schulen in unmittelbarer Nähe und mit sehr guter Infrastruktur.

Umgebungsfreizeit:

- \* Erholungspark in 2 Gehminuten erreichbar.
- \* Natürliche Badeseen ab 5 Autominuten .
- \* Therme Erding 20 Autominuten, größte Therme Europas.
- \* Naherholungsgebiet – Ebersberger Forst
- \* 30 – 40 AM zu den oberbayrischen Badeseen und Bergen.

### **Sonstiges**

Zusammenfassung:

\*

Einzigartiges Mehrfamilienhaus (freistehend).

Zimmer: 9,5

Schlafzimmer: 6

Küchen: 4 - davon 2 Wohnküchen

Badezimmer: 5 - davon 2 ensuite

Gäste-WC: 3

Objektzustand: Neuwertig

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Letzte Modernisierung 2008 / 2014

Heizungsart: Zentralheizung, WWWP

Befeuerungsarten: Öl, WWWP, Holz, Kohle

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Garage / Stellplatz: 2 Garagen / 3 Stellplätze

Stufenloser Zugang

\*

Außergewöhnliches Mehrfamilienhaus im Landhausstil.

Großzügige Wohneinheiten möglich, auch als Mehrgenerationenhaus oder / und auch für teilgewerbliche Nutzung.

2008 /2012/2013/2014 komplett modernisiert (auch teilweise energetisch)

z.B. Vollwärmeschutz, Isolierverglasung, Dachisolierung.

Heizung & WW umstellbar auf Winter – Sommer.

Ca. 60 qm große Süd- und Westterrasse mit windsicherer

Objektbeschirmung.

Wohnzimmer mit zur Südseite durchgehender, deckenhoher Fensterfront und Schiebetüre zur Terrasse hin.

\*

Wenn Sie also diese außergewöhnliche Immobilie suchen in der Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen können und dabei stadtnah mit sehr guter Infrastruktur wohnen wollen, dann geben Sie bitte Ihre Anfrage ab.

Copyright 115 beachten !



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente



Momente