

LARC

Villen-Ensemble München Perlach / Haus 3 – Gartenvilla mit 163 m²



Inhalt

Auf einen Blick



03

Objekt



05

Ausstattung



07

Lage



04

Raum



06

Grundriss

08

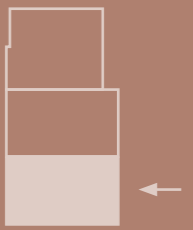
Kontakt

12

Auf einen Blick

GARTENVILLA

IBLHERSTR. 28A, MÜNCHEN



Baujahr:	2022
Zimmer:	5
Wohnfläche:	163 qm
Grundstücksfläche:	222 qm
Nutzfläche:	78,70 qm
Stellplatz:	1 Multiparker unten
Heizung:	Fußbodenheizung, Brennstoffzelle
Kaufpreis:	vorreservierbar inkl. Multiparker
Provision:	KEINE

LARC

Lage

Mitten in Perlach

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

- 1 Kinderkrippe Glockenbachwerkstätten (250 m)
- 2 Städtisches Haus für Kinder (850 m)
- 3 Grundschule an der Kafkastraße (800 m)
- 4 Grundschule Pfanzeltplatz (1,8 km)
- 5 Europäische Schule (1,1 km)
- 6 Wilhelm-Rötgen-Realschule (850 m)

EINKAUFEN UND LEBEN

- 7 PEP-Einkaufszentrum
- 8 Klinik Neuperlach
- 9 Apotheke
- 10 Apotheke
- 11 Edeka
- 12 Netto
- 13 FitX Fitnessstudio



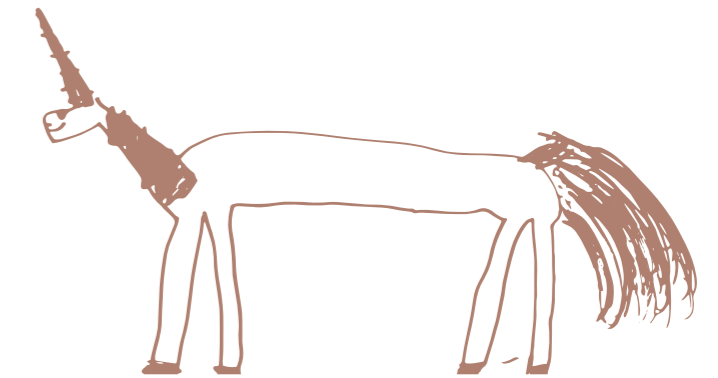
Das Villen-Ensemble liegt ideal in einer gewachsenen und ruhigen Wohn-
gend zwischen dem Siemens Standort und dem Klinikum Neuperlach.
Die U-Bahn ist in nur 10 Gehminuten vom Standort erreichbar. Alle Ge-
schäfte des täglichen Lebens finden Sie ebenfalls in 10-Minuten Laufent-

fernung sowie im nahegelegenen PEP-Einkaufszentrum. Mit dem Auto ist die
Villa über die A8 aus Salzburg einfach zu erreichen. Das große Plus an die-
ser Lage ist die Nähe zu den Grünanlagen „Im Gefilde“ mit mehreren Spiel-
plätzen, die nur ein paar Schritte entfernt sind.

Objekt

Gartenvilla – 5

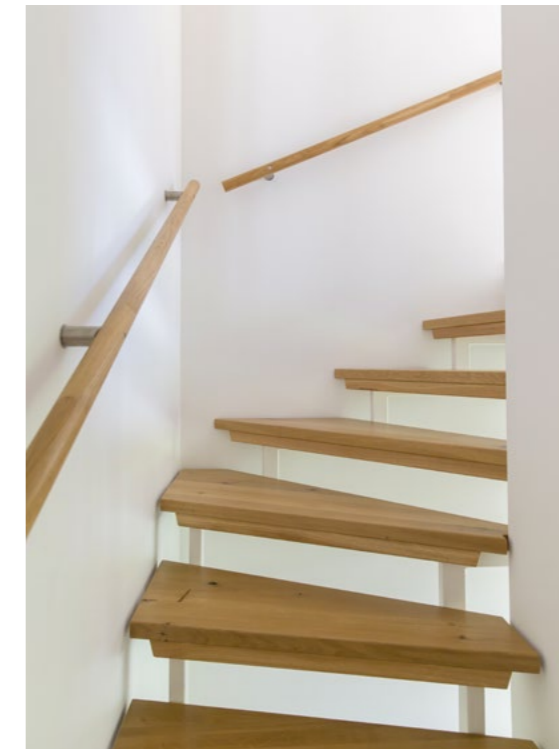
In meinem Haus findest Du Dein Zuhause.



Das Villen-Ensemble liegt mitten im Herzen von Perlach. Die Gartenvilla bezaubert durch ihre liebevolle Fassadengestaltung und die klassisch-

moderne Formensprache. Sie überzeugt mit durchdachten Grundrissen, hochwertigen Materialien und raffinierten Details.

Ein Raum für die Familie



Die Raumgestaltung haben wir aus eigener Erfahrung als Eltern heraus entwickelt. Sie lässt keine Wünsche offen und bietet Familien einen inspirierenden und lebenswerten Wohnraum.

Technik und Material für höchste Ansprüche

BODEN

- › Landhausdiele von Thede und Witte
- › Eiche astig handgehobelt geölt Rohoptik
- › Sockelleisten aus Holz 7 cm in weiß
- › Stärke 15 mm

SANITÄR

- › Porzellangegenstände Geberit Icon
- › Armaturen Waschebecken Grohe Lineare XS Size
- › WC Sitz mit Absenkautomatik
- › Großformatige Fliesen 30 cm x 60 cm

TECHNIK

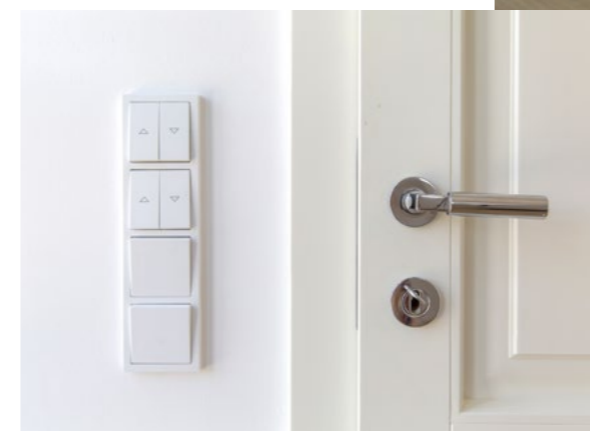
- › Brennstoffzelle Vitovalor PT2 von Viessmann
- › 30,8 kW thermische Leistung
- › max. produzierte elektrische Energie: 18 kWh
- › über Smartphone steuerbar
- › Fußbodenheizung

MULTIPARKER

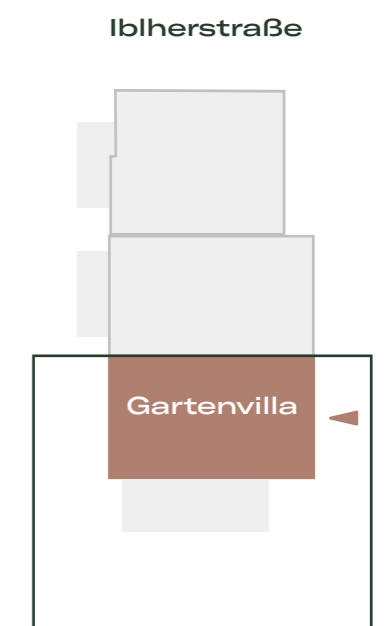
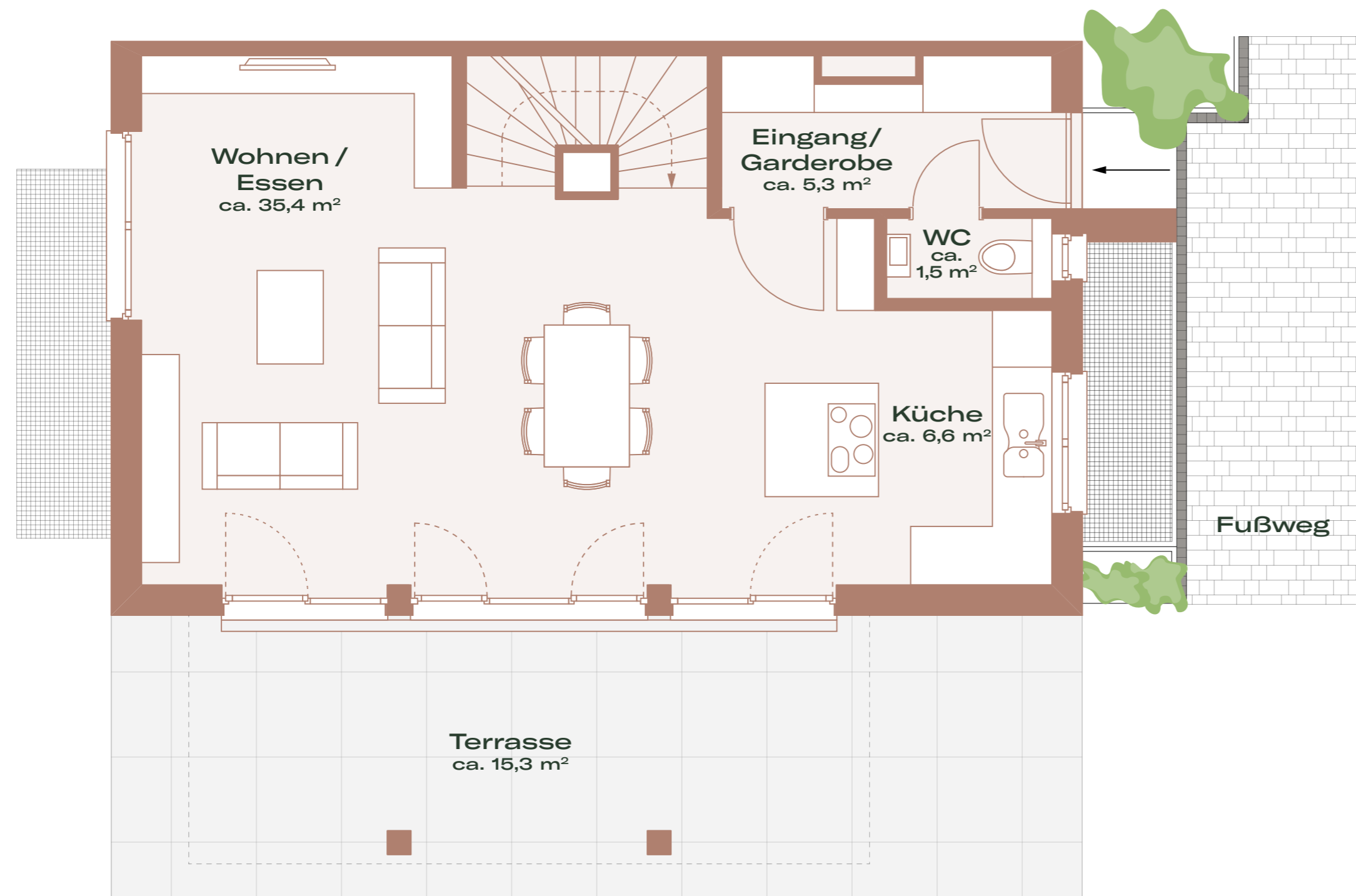
- › Dreifachparker der Firma Klaus
- › Wartungsvertrag besteht
- › für diese Einheit steht der mittlere Stellplatz zur Verfügung
- › Regelung der Stellplätze über WEG

HIGHLIGHTS

- › Wäscheabwurfschacht durch alle Geschosse
- › Kassettentüren
- › elektrische Rolläden
- › drei Bäder
- › Sprossenfenster



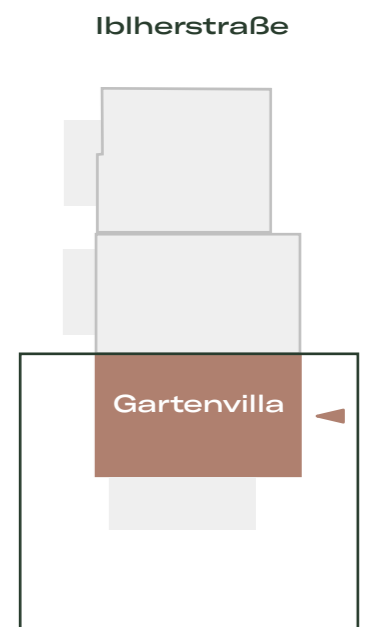
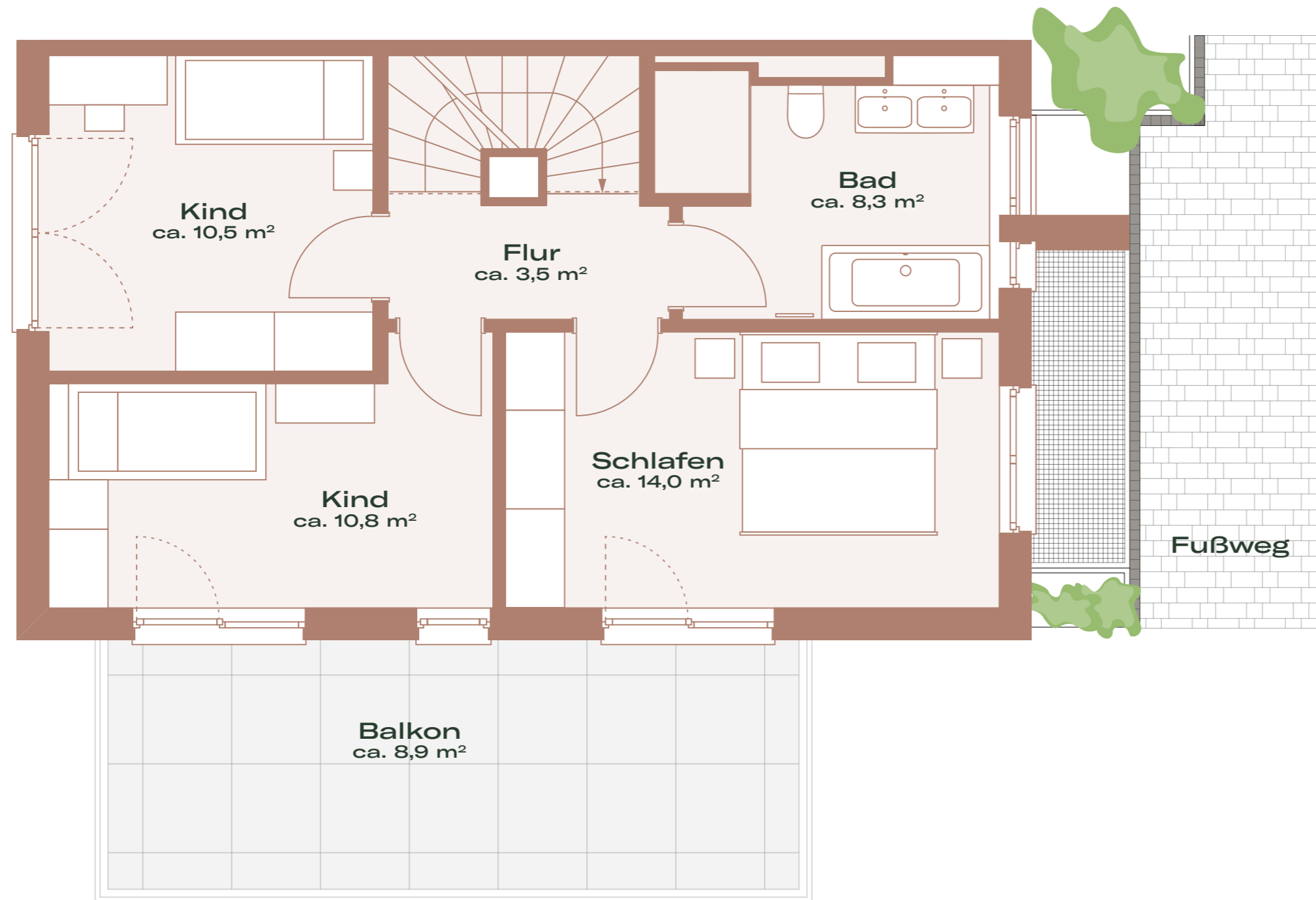
Erdgeschoss



Die Gartenvilla zeichnet sich durch ihren großzügigen und familienfreundlichen Grundriss aus und trägt modernen Lebensbedürfnissen Rechnung.

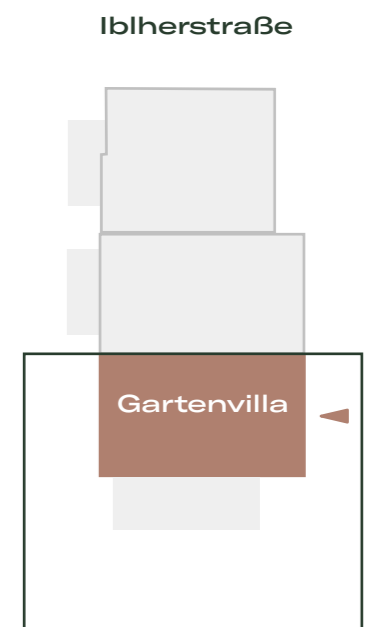
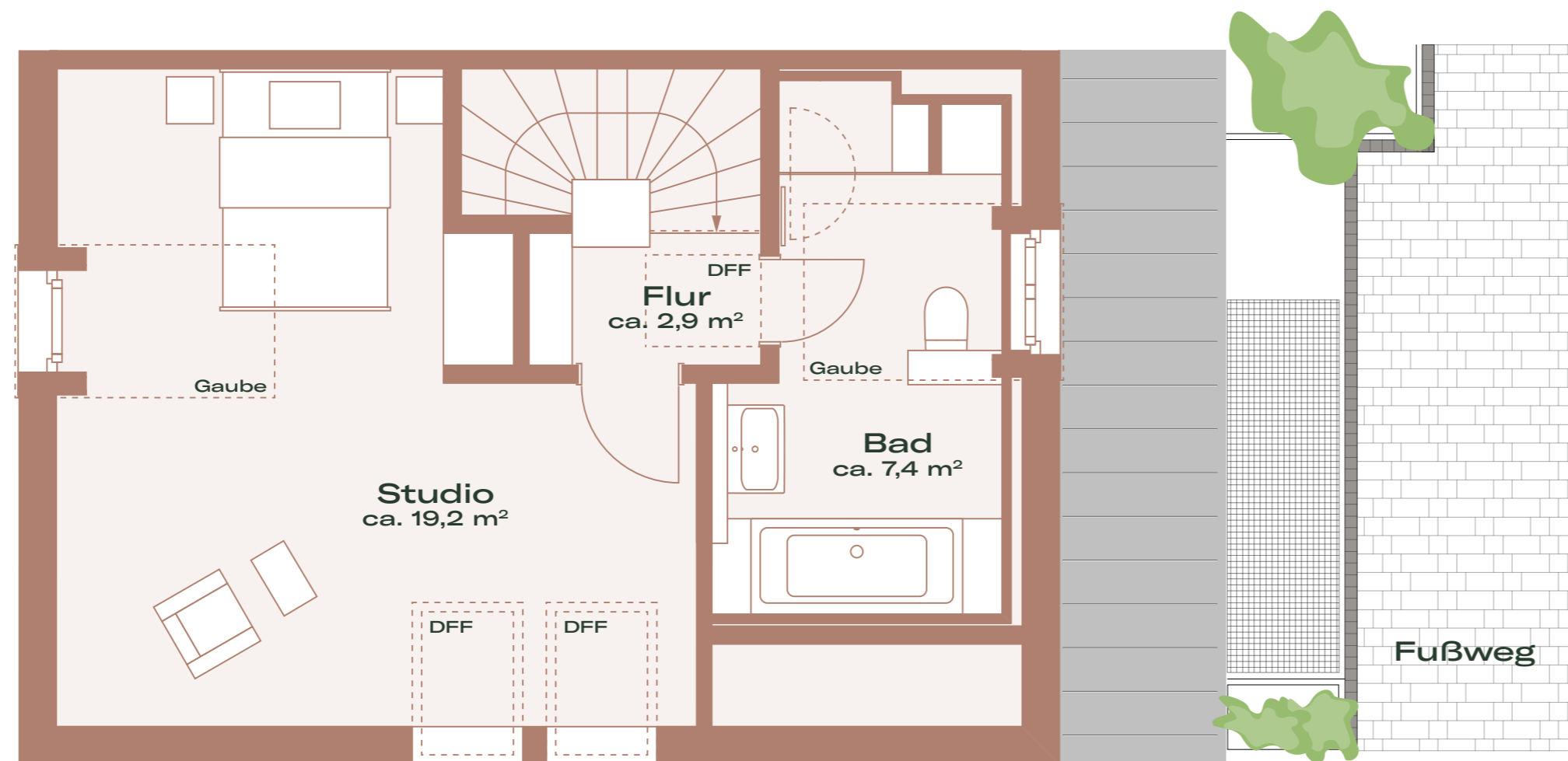
Der luftige Wohn- und Essbereich öffnet sich zu einer überdachten Terrasse und einem großen Garten.

Obergeschoss



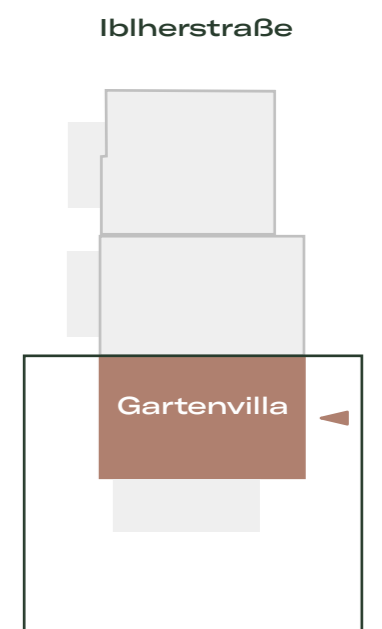
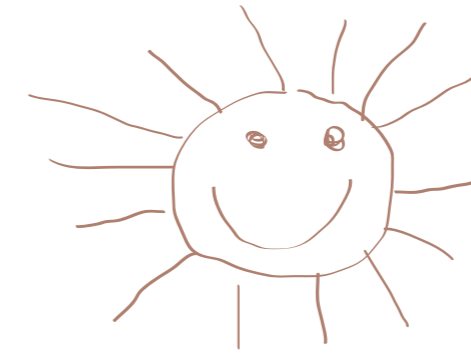
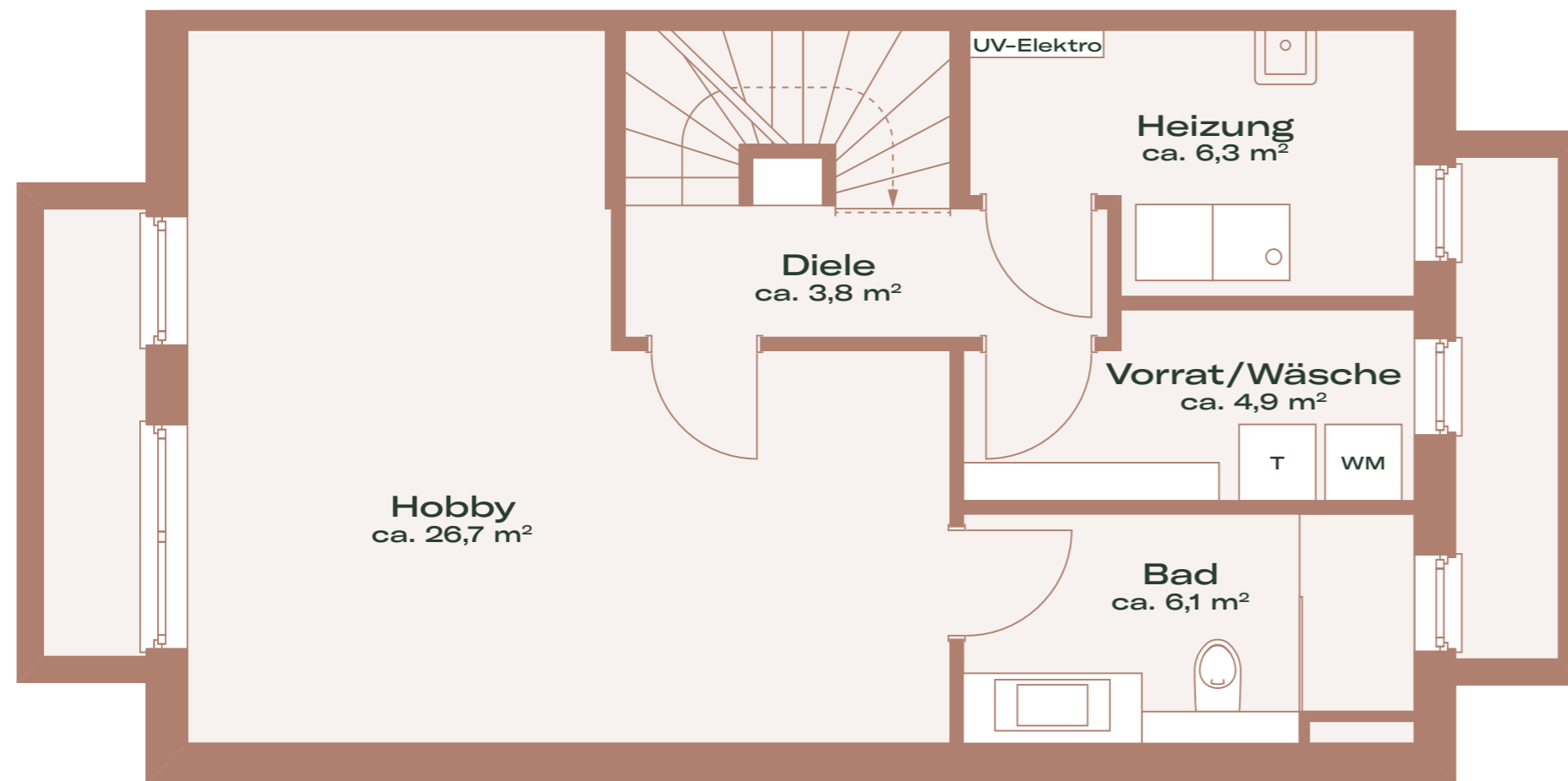
Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide einen Zugang zur großzügigen Terrasse bieten. Es verfügt über ein weitläufiges Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Dachgeschoss



Das Dachgeschoss bietet ein geräumiges Studio. Ebenso verfügt es über ein weitläufiges Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. In dieser Kombination lässt es sich ideal als Hauptschlafzimmer nutzen.

Untergeschoss



Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Hobbyraum und ein schönes, geräumiges Bad stehen Ihnen hier zur Verfügung. Die Haustechnik und ein kleiner Waschkeller sind hier ebenfalls untergebracht.

Kontakt

Christian Schneider
LARC GmbH
Möhlstraße 16
81675 München

info@larc.gmbh
T: 089 24 23 17 66
F: 089 21 21 22 9

LARC



Link zur Website: Haus 3 Gartenvilla

