81247 München

3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse und stufenfreiem Zugang in naturnaher Lage



Kaufpreis
865.000 €

Wohnfläche
97 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	150 m²
Wohnfläche	97 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	15

Preise & Kosten

Hausgeld	760 €
Kaufpreis	865.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2010
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	06.07.2036
Ausstelldatum	06.07.2026
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	78.8

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse und stufenfreiem Zugang in naturnaher Lage

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID: SHHGUVNT

Objekt-Nr.: ETW 3819

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Stufenfreier Zugang durch Personenlift bis vor die Wohnungstür
- Stabparkett Eiche, versiegelt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, Gäste-WC und Kochbereich/Hauswirtschaftskammer)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Leicht-Einbauküche mit mattweißen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und Naturstein-Esstheke (beides Granit „Nero Assoluto“, geledert), ausgestattet mit Induktionskochfeld (Siemens, erneuert ca. 2022), Flachschirm-Dunstabzug (Küppersbusch), Backofen, Geschirrspüler (beides Siemens), freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) in der anschließenden Kammer, unterbündig eingebauter Spüle samt Armatur und Apothekerschränken; anschließende Hauswirtschafts-/Vorratskammer mit Fenster und Regalen
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit hellgrauen Fliesen samt geschmackvollen Mosaik-Zierfriesen, ausgestattet mit Wanne, einer geräumigen Glas-Eckdusche (Bette Floor), breitem Waschtisch samt weißem Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, WC, Handtuchheizkörper und wandmontiertem Badschrank
- Gäste-WC mit Fenster, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Weiße Innentüren (ca. 2,10 m hoch) mit modernen satinierten Beschlägen
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Manuelle Rollläden
- Gegensprechanlage
- Extrabreite Einzelgarage, ca. 2,78 m Durchfahrtsbreite, ca. 5,80 m Länge, mit funkgesteuertem Kipptor, eigener Beleuchtung und 220-Volt-Stromanschluss
- Außenstellplatz vor der eigenen Garage
- Kellerabteil, ca. 6 m², mit Licht, Steckdose und Regalen
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Untergeschoss
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Untergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene Domizil präsentiert sich in absolut ruhiger Lage als Teil eines gepflegten Wohngebiets in direkter Nähe zur Natur. Weite Blicke über Felder und Wiesen bereichern das Wohnen zu jeder Jahreszeit. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über das gesamte Dachgeschoss (2. Obergeschoss) eines attraktiven Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2010. Ein Personenlift führt stufenfrei bis in die Wohnung.

Ein sonnendurchfluteter Wohn-/Essbereich mit halb offen gestalteter Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein helles Bad und ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine praktische Hauswirtschafts-/Abstellkammer bilden das Raumangebot. Das Highlight ist eine annähernd umlaufende Dachterrasse mit Hauptausrichtung nach Süden und Westen. Alle Wohn- und Schlafzimmer sowie das Bad besitzen Zugang zu diesem Outdoor-Refugium. Schönes Eichenparkett, Fußbodenheizung und eine komplett ausgestattete Markeneinbauküche schaffen ein einladendes Wohnumfeld. Zu dieser Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil und eine extrabreite Einzelgarage mit einem zusätzlichen Außenstellplatz.

Obermenzing zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Münchner Westen. Intakte Nachbarschaften treffen hier auf einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Angerlohe und der Würm-Grünzug und die Badeseen im Münchner Westen bilden grüne Oasen der Entspannung. So entsteht ein ansprechendes Umfeld, das Wohnen im Grünen mit einer idealen Infrastruktur und kurzen Wegen in die Münchner City verbindet.

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.

Lage-Beschreibung

Obermenzing ist ein angenehmes, gewachsenes Wohngebiet, das sich besonders wegen der ausgedehnten Grünflächen, des hohen Freizeitwerts und der familienfreundlichen Infrastruktur großer Beliebtheit erfreut.

Der idyllische Würm-Grünzug und das nahegelegene Naturschutzgebiet Angerlohe bieten zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung. Mit dem Rad gelangt man schnell zu den beliebten Badeseen Luß- und Langwiedersee. Der historische Ortskern von Obermenzing strahlt ein liebenswertes Dorfflair aus. An der nahegelegenen Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Auch die Karwinskihöfe bieten Einkaufsmöglichkeiten. Die Traditionsgaststätten „Weichandhof“, „Alter Wirt“ und „Inselmühle“ begeistern mit ihrem stimmungsvollen Ambiente und vor allem im Sommer mit ihren gemütlichen Gastgärten.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Die S-Bahnhaltestelle „Untermenzing” (S2) ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Mit dem Pkw gelangt man in wenigen Minuten zur A8 und in ca. 25 Minuten zum Münchner Flughafen.

Impressionen



















