

81247 München

Familienfreundliches Reihenendhaus mit sonnigem Garten zur Neugestaltung



Kaufpreis

1.360.000 €

Wohnfläche

142 m²

Zimmer

4,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

+49 89 159455-0

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	218 m ²
Wohnfläche	142 m ²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	420 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.360.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.05.2036
Ausstelldatum	2026-05-15
Endenergiebedarf	173.6
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	renovierungsbedürftig

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Lage-Beschreibung

Dank vielfältiger Sport- und Freizeitmöglichkeiten, gewachsener Nachbarschaften und einer familienfreundlichen Infrastruktur zählt Obermenzing zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Baumbestandene Grundstücke, charmante Einfamilienhäuser und gepflegte Mehrfamilien-Villen prägen das niveauvolle Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

.....
Online-ID:
TQNLCLRR
.....

Objekt-Nr.:
HS 1885
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Reihenendhaus liegt in einer intakten, sehr gepflegten Wohngegend mit perfekter Infrastruktur. In Laufnähe gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kitas. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Grundschule an der Grandlstraße. Auch die Trattoria „Speisemeisterei“ mit idyllischem Gastgarten erreicht man mit wenigen Schritten. Die fußläufig entfernte Sportanlage Obermenzing (SV Waldeck, TuS Obermenzing, TC Blütenburg) bietet zahlreiche Sportarten von Fitness und Gymnastik über Tennis bis zu Hockey und Fußball. Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich der Obermenzinger „Durchblick“, eine Landschaftsparkanlage, die einst als Blickachse das Nymphenburger mit dem Blütenburger Schlossverband verband. Majestätischer Baumbestand und weite Wiesen prägen das Bild.

Eine Buslinie führt in wenigen Minuten zum Pasinger Bahnhof (S-Bahn- und ICE-Haltepunkt) und den Pasing Arcaden. Zu Fuß, per Rad oder mit dem Bus erreicht man schnell den S-Bahnhof „Obermenzing“.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: größtenteils Teppich und Eichenstabparkett, Fliesen in den Bädern, der Küche und dem Gäste-WC
- Küche zur Neugestaltung
- Tageslichtbad (OG)
- Duschbad (DG)
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Glastüren zur Küche und zum Wohn-/Essbereich
- Südwestterrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung und Steckdose
- Wasseranschluss im Vorgarten
- Einzelgarage mit Doppeltür

Objektbeschreibung

Zwischen Schloss Blütenburg und dem Nymphenburger Schlosspark, in einer verkehrsberuhigten Straße (Tempo-30-Zone), befindet sich dieses reizvolle Reihenendhaus in grüner Obermenzinger Lage. Eine gewachsene, intakte und familienfreundliche Nachbarschaft prägt die Umgebung.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 142 m² und verteilen sich auf drei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche und ein Gäste-WC. Zwei Schlafzimmer und ein Bad stehen im Obergeschoss zur Verfügung. Lichte Studio-Atmosphäre strahlt ein gut geschnittenes Zimmer im Dachgeschoss aus, das sich flexibel nutzen lässt. Mehrere Keller- und Abstellräume und ein Hauswirtschaftsraum liegen im Untergeschoss. Die Ausstattung entspricht nicht dem heutigen Standard. Im Rahmen umfassender Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen lassen sich sowohl individuelle Vorstellungen an Stil und Komfort realisieren als auch der Grundriss in Erd- und Obergeschoss persönlichen Bedürfnissen anpassen. So kann dank kluger Umbauplanung und kreativem Gespür für den Umgang mit dem Bestand ein komfortables Wohnumfeld entstehen, das allen Ansprüchen eines familiären Zuhauses gerecht wird.

Als zauberhafte grüne Oasen zeigen sich der liebevoll angelegte Vorgarten und ein grün eingewachsener Südgarten mit weinumrankter Pergola, Sonnenterrasse und Rasenflächen zum Spielen. Sie eröffnen einen wunderbaren Rahmen zur Erholung unter freiem Himmel. Eine Einzelgarage macht diese Immobilie perfekt.

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.

Objekt-Titel

Familienfreundliches Reihenendhaus mit sonnigem Garten zur Neugestaltung

Impressionen



