81247 München

Haus-im-Haus mit Privatgarten: Exklusive 5-Zimmer-Maisonette in grüner Bestlage



Kaufpreis
2.250.000 €

Wohnfläche
210 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Lara Knechtel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	233 m²
Wohnfläche	210 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Wohneinheiten	15

Preise & Kosten

Hausgeld	968 €
Kaufpreis	2.250.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	80.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.10.2032
Ausstelldatum	28.10.2022
Endenergiebedarf	19
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Haus-im-Haus mit Privatgarten: Exklusive 5-Zimmer-Maisonette in grüner Bestlage

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
KVRMXAVE

Objekt-Nr.:
ETW 3769

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Eiche-Dielenparkett, dunkel gebeizt, im Erd- und Obergeschoss
- Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen, regulierbar über eine App
- Design-Einbauküche, Poliform mit mattweißen, grifflosen Fronten, Kochinsel und weißen Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach, Blanco-Spüle mit Armatur
- Tageslicht-Bad (Erdgeschoss), gestaltet mit lichtgrauen Fliesen in authentischer Beton-Optik, ausgestattet mit mattschwarzen Sanitär Objekten und Armaturen: Badewanne, Waschbecken samt indirekt beleuchtetem Spiegel, bodengleiche Rainshower-Dusche, WC, hansgrohe Armaturen, elektrischer Handtuchwärmer und Design-Deckenlampe
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), analog zum Erdgeschoss-Bad gestaltet, ausgestattet mit mattschwarzen Sanitär-Objekten und Armaturen: Badewanne, Waschbecken samt indirekt beleuchtetem Spiegel, bodengleiche Rainshower-Dusche, WC, hansgrohe-Armaturen und elektrischer Handtuchwärmer
- Duschbad (Untergeschoss), analog zum Erdgeschoss-Bad gestaltet, ausgestattet mit mattschwarzen Sanitär-Objekten und Armaturen: Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Kneippschlauch, WC, hansgrohe-Armaturen und elektrischer Handtuchwärmer
- Maßeinbauten/Schränke: Poliform-Schränke in allen vier Schlafzimmern, Poliform-Sideboard, Wandvertäfelung und Wandborde im Wohn-/Essbereich; raumgliedernde Elemente in beiden Dielen (Erd- und Obergeschoss)
- Innentüren, weiß mit satinierten Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast
- Vorhangschienen und maßgefertigte Vorhänge
- Rollläden, elektrisch, im Erd- und im Obergeschoss
- LAN-Verkabelung
- Indoor-Pool (Untergeschoss) mit Gegenstromanlage, ca. 2,45 x 6,50 m, ca. 1,50 m tief, mit Glasmosaik ausgekleidet; drei großformatige deckenintegrierte Leuchten simulieren Sonnenlicht; Deckenspots und Wandleuchten; Zentral-Aus-Schalter für die Beleuchtung; TV-Anschluss; maßgeschreinerte Relax-Fläche aus Holz
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und im Obergeschoss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, extragroß, ca. 3,60 m breit, ca. 5,90 m lang, mit abschließbarer Steckdose, direkt am Schleusendurchgang; E-Ladeinfrastruktur ist in der Tiefgarage bereits vorbereitet
- Duplexstellplatz (oben), max. Fahrzeugbreite 1,90 m, max. Fahrzeughöhe 1,50 m
- Kellerabteil, ca. 5 m², mit Licht und Steckdose

Lage-Beschreibung

Die Maisonette-Wohnung liegt – eingebettet in ein niveauvolles, familienfreundliches Wohngebiet – in einer ruhigen Anwohnerstraße (Tempo-30-Zone) im schönsten Obermenzing. Eine gepflegte Bebauung und stattliche, eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier die intakte, harmonische Nachbarschaft.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der gewachsenen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Nordwesten. Mit wenigen Schritten gelangt man zu dem idyllischen Würm-Grünzug; auch das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten und das Nymphenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen bieten Erholung in kurzer Entfernung.

Die Infrastruktur ist ideal. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Nahversorgungszentrum „Karwinskihöfe“ mit Geschäften und weiteren Annehmlichkeiten (Discounter, Gemüse-/Feinkostgeschäft, Bäckerei, Friseur, Optiker, Krankengymnastik, Änderungsschneiderei, Papeterie). Auch städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen zur Auswahl. Die Grundschule an der Grandlstraße ist nur ca. 500 Meter entfernt; kaum weiter bietet der SV Waldeck Obermenzing e.V. ein breites Sportprogramm für die ganze Familie.

Objektbeschreibung

Diese exklusive, äußerst gepflegte Maisonette-Wohnung ist Teil einer 2022 fertiggestellten Stadtvilla, die weit zurückversetzt von einer ruhigen Anwohnerstraße auf einem üppig eingewachsenen Grundstück liegt. So entsteht ein idyllisches, grünes Umfeld mit einer hohen Privatsphäre.

Eine perfekte Gliederung von Wohnen und privaten Schlafräumen, eine nahezu neuwertige Ausstattung und schöne Blicke ins Grüne prägen dieses hochwertige Objekt. Die Räumlichkeiten begeistern mit einem perfekt durchdachten, absolut familientauglichen Grundriss über zwei Wohnebenen und erstrecken sich über ca. 210 m². Neben einem geräumigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche stehen vier (Schlaf-)Zimmer und insgesamt drei Bäder zur Verfügung. Eine absolute Rarität ist der private Indoor-Pool mit Gegenstromanlage im Untergeschoss; dieses ist wohnungsintern verbunden. Ein zweiseitig umlaufender Privatgarten mit Südwest-Ausrichtung eröffnet einen bezaubernden Freiraum.

Für das Interiordesign zeichnet Sören Landt von Art & Ambiente verantwortlich. Die stilvolle Ausstattung umfasst Eiche-Landhausparkett mit Fußbodenheizung, eine zeitlos-schöne Poliform-Küche, edle Schrankeinbauten von Poliform und elegantes Baddesign. Komplettiert wird dieses Domizil durch ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Stellplätze. Hervorzuheben ist der direkte, schwellenfreie Liftzugang von der Tiefgarage bis auf beide Ebenen der Maisonette-Wohnung.

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.

Impressionen






Miele











