

81245 München

In ruhiger Gartenlage: Familiengerechte Haushälfte mit vier Schlafzimmern und Dachterrasse



Kaufpreis
1.360.000 €

Wohnfläche
173 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	251 m ²
Wohnfläche	173 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	285 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.360.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	06.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-06
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	85.4

Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2022

Ausstattung

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

Objekt-Titel

In ruhiger Gartenlage: Familiengerechte Haushälfte mit vier Schlafzimmern und Dachterrasse

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
DHPMATVF
.....

Objekt-Nr.:
HS 1928
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Obermenzing zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Norden. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene und intakte Infrastruktur. Der nahe Würmgürtel präsentiert sich als naturbelassene, idyllische Oase, und das nahegelegene Blumenburger Schloss entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen historischen Charme. In kurzer Radentfernung eröffnen der Luss- und der Langwiedersee herrliche Bademöglichkeiten; die Golfanlage Eschenried erreicht man in wenigen Autominuten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Das ruhige, grüne Wohnumfeld (Tempo-30-Zone) bietet nur ca. zehn Gehminuten entfernt Kitas, eine Grundschule, eine Apotheke und einen bestens sortierten Edeka-Markt. Hinzu kommen im Viertel weitere Kitas, darunter private und eine bilinguale Einrichtung (Wichtel Akademie).

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Die Buslinie 56 (Haltestelle „Friedhof Obermenzing“) führt in wenigen Minuten zum Pasinger Bahnhof (S-Bahn-Stammstrecke und ICE-Haltepunkt). Den S-Bahnhalt „Langwied“ erreicht man per Rad in ca. fünf Minuten. Über die nahegelegene A8/A99 gelangt man mit dem Pkw in ca. 25 Minuten zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Laminat in den Wohngeschossen und im Hobbyraum; Schiefer-Platten in der Diele, in der Küche und in dem Gäste-WC; Fliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Bad mit Tageslicht (Obergeschoss), weiß gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und zusätzlichem Handtuchheizkörper
- Duschbad samt Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- WC im Dachgeschoss
- Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden bzw. Holz-Schiebeläden
- Elektrische Rollläden im Dachstudio und im Treppenhaus
- Dachterrasse in Westausrichtung
- Holzterrasse mit Beleuchtung
- Gerätehaus
- Carport mit E-Anschluss
- Fahrradbereich
- Kaminzug im Wohn-/Essbereich

Objektbeschreibung

Ein flexibel nutzbarer, familiengerechter Grundriss, Wohlfühlambiente und der gepflegte Zustand zeichnen diese Doppelhaushälfte aus. Dank der von der Straße zurückversetzten Gartenlage genießt man hier viel Ruhe und Privatsphäre. Die seitlich versetzten Hauseingänge der Doppelhaushälften vermitteln einen angenehmen Einfamilienhaus Charakter.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 173 m². Im Erdgeschoss sind neben einer geschlossenen Diele samt Gäste-WC ein attraktiver Wohn-/Essbereich und eine Küche untergebracht. Das Obergeschoss bietet drei (Kinder-)Zimmer und ein Bad. In einem geräumigen Dachstudio mit privater Terrasse lässt sich ein Masterbereich einrichten. Hinzu kommen im Untergeschoss ein heller, wohnlich gestalteter Hobbyraum, ein Duschbad, Abstell- und Technikflächen. Ein charmanter Garten mit Holz-Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen.

2022 wurde die Gasheizung erneuert. Das Objekt stammt aus dem Baujahr 2001 und begeistert bis heute durch die moderne, individuelle Architektur. Hervorzuheben ist auch die familienfreundliche Lage. Nur ca. zehn Gehminuten entfernt gibt es Kitas, eine Grundschule, eine Apotheke und einen bestens sortierten Supermarkt.

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



