

81245 München

Lichtfülle und zeitlose Eleganz: Bezauberndes Stadthaus mit Südwest-Ausrichtung



Kaufpreis
1.399.000 €

Wohnfläche
150 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	199 m ²
Wohnfläche	150 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	175 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.399.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.02.2036
Ausstelldatum	2026-02-05
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	121.67

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Carport
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Lichtfülle und zeitlose Eleganz: Bezauberndes Stadthaus mit Südwest-Ausrichtung

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KBLWQMKN
.....

Objekt-Nr.:
HS 1908
.....



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. fünfzehn Gehminuten entfernt Kitas, eine Grundschule, eine Apotheke und einen bestens sortierten Edeka-Markt. Hinzu kommen im Viertel weitere Kitas, darunter auch private und eine bilinguale Einrichtung (WichtelAkademie).

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

- Eiche-Riemchenparkett, geölt, auf allen vier Geschossen
- Naturstein, sandfarbener (gebürsteter Jura-Kalkstein) im Eingangs- und Kochbereich sowie in den Bädern
- Fußbodenheizung auf allen vier Geschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kaminofen, schwenkbar mit zwei Sichtseiten im Wohnbereich
- Einbauküche (Leicht Küchen), Kochinsel samt Dining Bar und zwei Pendelleuchten sowie cremefarbenen Quarzit-Arbeitsflächen (Letztere erneuert in 2021), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bosch, erneuert in 2021), Backofen (Neff), halbhoch eingebauter Geschirrspüler (Miele), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination samt Icemaker (erneuert in 2021), Weintemperierschrank (Miele) und Edelstahl-Spüle
- Tageslicht-Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit sandfarbenem Naturstein (gebürsteter Jura-Kalkstein), ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche samt Glas-Abtrennung, breitem Waschbecken samt Unterschrank (Duravit), indirekt beleuchtetem Spiegel, Dornbracht Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck 3“), zusätzlichem Handtuchheizkörper und Occhio-Deckenleuchte
- Tageslicht-Kinderbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Glas-Abtrennung, Waschbecken (Duravit), Dornbracht-Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck 3“), zusätzlichem Handtuchheizkörper sowie Wand- und Deckenleuchte
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, mit Dusche im Untergeschoss
- Maßeinbauten: Garderobenschrank mit verspiegelten Schiebetüren im Eingangsbereich, deckenhohe Schrankeinbauten und ein raumgliederndes Sideboard mit mattweißen Tipp-on-Fronten im Masterbereich (Dachgeschoss, eingebaut 2018)
- Deckenspots bzw. Lichtschienen-Systeme auf allen Geschossen, teils dimmbar
- Design-Deckenleuchten im Wohnbereich (zwei Stück)
- Innentüren mit Edelstahlbeschlägen, weiß, größtenteils deckenhohe Laibungen mit Glas-Oberlichtern
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast, auf den Wohngeschossen
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast, im Untergeschoss
- Schalldämmende Wände (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) zum Nachbarhaus
- Gegensprechanlage auf allen vier Geschossen
- Süd-West-Garten: zweiseitig umlaufende, helle Feinsteinterrasse (neu in 2023) mit Beleuchtung, Kiesbereich und Trockenmauer, Gartenhaus mit zwei Stromanschlüssen, Wasseranschluss
- Süd-West-Dachterrasse: Holzbelag, Steckdose
- Carport, glasüberdacht

Objektbeschreibung

Ein familiengerechter, vielseitig nutzbarer Grundriss, die sehr gepflegte, geschmackvolle Ausstattung und ein sonnendurchflutetes Wohlfühlambiente prägen dieses Eckhaus eines Stadthaus-Ensembles. Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 150 m² und umfassen einen attraktiven Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei (Kinder-)Zimmer und eine Masteretage im Dachgeschoss. Insgesamt stehen drei Bäder zur Verfügung. Durch Lichthöfe erhellt und wohnlich ausgestattet, sind im Untergeschoss weitere flexibel nutzbare Flächen vorhanden. Eine Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick und ein ebenso pflegeleichter wie charmanter Süd-West-Garten erweitern das Wohnen nach draußen.

Das Objekt stammt aus dem Baujahr 2008 und wurde kontinuierlich instandgehalten und mit viel Stilempfinden aufgewertet. So präsentiert sich heute ein Familiendomizil, das durch zeitlose Modernität überzeugt. Geöltes Eichenparkett, Fußbodenheizung auf allen Etagen, ein holzbefuerter Kaminofen, eine cremeweiße Einbauküche, Maßeinbauten und elegante Naturstein-Bäder mit Sanitäröbekten von Duravit und Dornbracht unterstreichen den einladenden Charakter.

Hervorzuheben ist auch die familienfreundliche, ruhige Lage. Nur ca. 15 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



