81247 München

Modernisiertes, großzügiges Eckhaus mit 4 Schlafzimmern, Pool und prächtigem Garten



Kaufpreis
2.300.000 €

Wohnfläche
144 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	224 m²
Wohnfläche	144 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	746 m²
Balkon / Terrassenfläche	27,6 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.300.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.08.2036
Ausstelldatum	20.08.2026
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	74.27

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2019

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Modernisiertes, großzügiges Eckhaus mit 4 Schlafzimmern, Pool und prächtigem Garten

Lage-Beschreibung

Online-ID:
XRLALESN

Objekt-Nr.:
HS 1938

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveauvollen, familienfreundlichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte, teils villenähnliche Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und stattliche, eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier die intakte, harmonische Nachbarschaft. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner naturnahen Lage, der gewachsenen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen.

Die Infrastruktur ist ideal. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die Karwinskihöfe mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gemüse-/Feinkostgeschäft, Bäckerei, Café, Papeterie, Reinigung, Post etc.). Auch diverse städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen zur Auswahl. In bequemer Gehentfernung liegt das private Obermenzinger Gymnasium; die Maria-Ward-Schulen (Realschule und Gymnasium) sind per Rad ebenfalls schnell erreichbar. Die SprengelGrundschule an der Grandlstraße bietet Mittagsbetreuung, Tagesheim und Hort. Ganz in der Nähe sorgen das beliebte Restaurant „Menzingers“ sowie die Traditionslokale „Alter Wirt“, „Inselmühle“ und „Weichandhof“ für gehobene Gastronomie. Der Würm-Grünzug, der Botanische Garten und das Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen bieten Erholung in kurzer Entfernung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Dielenparkett, geölt, im Erd- und im Obergeschoss; Naturstein in der Diele; Riemchenparkett im Hobbykeller; Naturstein-Treppe mit schmiedeeiserne Brüstung ins Obergeschoss
- Einbauküche, modern mit mattweißen Fronten und schwarzen Naturstein-Arbeitsflächen („Nero Assoluto“), ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und XXL-Kühlschrank, jeweils von der Marke Miele, sowie Spüle und Armatur
- Tageslicht-Duschbad, gestaltet mit aufwändig gespachtelten Wänden und Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Glas-Abtrennung, Waschtisch (Duravit) samt Unterschrank und Keuco-Armatur, WC (Duravit) und Handtuchheizkörper
- Zweites Tageslicht-Duschbad, hell gefliest, ausgestattet mit Eckdusche, Waschtisch (Duravit) samt Unterschrank und Keuco-Armatur sowie Handtuchheizkörper
- Gäste-WC, gestaltet mit aufwändig gespachtelten Wänden und Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit WC, Waschbecken, Spiegel und Deckenspots
- Maßeinbauten: Garderobenschrank in der Diele, Kleiderschrank in einem der Kinderzimmer
- Wandleuchten im Wohn-/Essbereich; Deckenstrahler im Obergeschossflur
- Innentüren, weiß lackiert mit Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast, teilweise RC2, mit Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil; abschließbar im Untergeschoss
- Vorhänge und Vorhangsstangen an zahlreichen Fenstern
- Alu-Rollläden im Obergeschoss
- LAN-Verkabelung
- Einbruchshemmende Haustür mit Motorschloss
- Video-Gegensprechanlage
- Pool (ca. 4,00 x 8,00 m), mit Travertin-Einfassung, manueller Rollabdeckung und Außendusche; Licht, Strom- und Wasseranschluss an der Südterrasse
- Doppelgarage, extragroß, beheizbar, mit Wallbox, zwei separaten, elektrisch betriebenen Kipptoren mit Funksteuerung, Fenster und Gartenzugang
- PV-Anlage auf dem Garagendach einfach erweiterbar; aktuell 1600 W, speist den Hausstrom

Objektbeschreibung

Lichterfülltes Wohlfühlambiente und ein familiengerechtes Raumangebot prägen dieses zweigeschossige Eckhaus eines Dreispänners. Hervorzuheben ist die ruhige, familienfreundliche Lage auf einem üppig eingewachsenen Südgrundstück, das mit einer Größe von 746 m² begeistert. Dank der optimalen Ausrichtung genießen alle Wohn- und Schlafräume ein Maximum an Helligkeit und Sonne – selbst bei bedecktem Himmel zeigt sich das Haus freundlich und einladend.

Ein ideal gegliederter Wohn-/Essbereich mit anschließender halboffener Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot. Hinzu kommen Abstell- und Hauswirtschaftsflächen im Keller sowie Staumöglichkeiten auf dem Speicher. Hinter dem Haus erstreckt sich ein wunderschöner Garten mit altem Baumbestand, Sonnenterrasse und Pool. Eine extralange Doppelgarage mit Wallbox komplettiert dieses Familiendomizil.

Im Jahr 2019 fand eine Modernisierung des Eckhauses aus dem Baujahr 1968 statt. In diesem Rahmen wurden hauptsächlich die Fenster ausgetauscht, die Bodenbeläge erneuert, eine neue Küche eingebaut und eines der Bäder modernisiert. Auch die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht.

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














AI-modified