81247 München

Ruhe & Privatsphäre: Einfamilienhaus mit flexiblem Raumkonzept und viel Potenzial zur Neugestaltung



Kaufpreis
1.360.000 €

Wohnfläche
194 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	262 m²
Wohnfläche	194 m²
Zimmer	9
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	8
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	588 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.360.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.04.2032
Ausstelldatum	29.04.2022
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	126.1

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	renovierungsbedürftig

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Ruhe & Privatsphäre: Einfamilienhaus mit flexiblem Raumkonzept und viel Potenzial zur Neugestaltung

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:
QLVSCMPM

Objekt-Nr.:
HS 1859

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus 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 Blutenburg) bietet zahlreiche Sportarten von Fitness und Gymnastik über Tennis bis hin zu Hockey und Fußball. Nur wenige Straßen entfernt erstreckt sich der Obermenzinger „Durchblick“, eine Landschaftsparkanlage, die einst als Blickachse das Nymphenburger mit dem Blutenburger Schloss 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 den S-Bahnhof „Obermenzing“.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Naturstein in Entrée und Treppenhaus, Marmor im Bad, Parkett in der Küche und den Wohnräumen, Fliesen im Duschbad
- Kaminanschluss
- Erneuerungsbedürftige Küche
- Tageslichtbad, mit Marmor gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Marmor-Waschtisch mit Holz-Unterschrank und Armaturen im historischen Stil, Ablagenischen und WC
- Tageslicht-Duschbad (Dachgeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Bidet
- Hauswirtschaftsraum (zu renovieren, Untergeschoss) mit Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Innentüren, weiß
- Wasseranschluss im Garten
- Einzelgarage mit manuellem Kipptor (an der Schrämelstraße)

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein ca. 588 m² großes, grün eingewachsenes Gartengrundstück und angenehm von der Straße zurückversetzt, zeigt sich dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und grüner Obermenzinger Lage. Der klassische Architekturstil der 60er-Jahre und eine ausgezeichnete Grundsubstanz bieten beste Voraussetzungen, um ein individuelles, familienfreundliches Wohlfühlzuhause zu realisieren.

Das Raumangebot umfasst ca. 194 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Weitere vier Zimmer und ein Bad umfasst das Dachgeschoss. Hinzu kommen im Untergeschoss Abstell- und Vorratsflächen sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Ausstattung entspricht nicht mehr 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.

Privilegiert zeigt sich die idyllische, naturnahe Lage: Der Würm-Grünzug und Schloss Blutenburg liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt, Tennis- und Sportverein erreicht man bequem zu Fuß oder mit dem Rad. Über den „Durchblick“ oder entlang des Kanals gelangt man in den Nymphenburger Schlosspark. Auch die Infrastruktur ist mit dem nahe gelegenen Pasinger Bahnhof (ICE-Anschluss, S-Bahn-Stammstrecke) hervorragend.

Aktuell ist die Immobilie noch an eine Wohngemeinschaft vermietet. Der Eigentümer garantiert eine pünktliche Entmietung bis zur Übergabe.

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





















