



81245 München

Klein, aber fein: Kompaktes Garten-Apartment im grünen Obermenzing



419.900 €

Kaufpreis

34,9 m²

Wohnfläche

38,51 m²

Nutzfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	34,9 m ²
Nutzfläche	38,51 m ²
Zimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mitte 2027
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	419.900 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.12.2024
gültig bis	02.12.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

Befeuern

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrsstuhl

Personen-Fahrsstuhl	✓
---------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffiziente KfW55-Bauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Bodengleiche Duschen
- Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
- Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- bequemer Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß
- Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei!



Beschreibung

Kompaktheit ist Trumpf: Dieses zeitlos geschnittene Apartment im Erdgeschoß einer kleinen Mehrparteien-Villa besticht durch ihren durchdachten Grundriss, ideal zur Vermietung oder auch zur Selbstnutzung.

Das Apartment bietet auf knapp 35 Quadratmetern Wohnfläche einen idealen, kompakt geschnittenen Wohn- oder Arbeitsraum. Auch eine freiberufliche Nutzung wäre denkbar - ebenso wie eine Vermietung, die erste eigene Wohnung, ein kleines Hideaway in der Stadt, eine Stadt-, Zweit- oder Opernwohnung. Eine praktische Garderobennische sowie eine Kochnische sind vom eigentlichen Wohnraum abgegrenzt. Das geräumige Tageslicht-Duschbad samt erlesener Marken-Sanitärausstattung ist zeitgemäß und modern. Zur Wohnung gehört ferner noch ein praktisches Kellerabteil. Trockenen Fußes lassen sich direkt im Haus Fahrradraum, eigener Waschmaschinenanschluss im UG und Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage inkl. Stromanschluss und Vorbereitung für Elektromobilität erreichen. Insgesamt betrachtet ein tolles Investment zum fairen Preis-Leistungs-Verhältnis!

Lage

Obermenzing zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Der Stadtteil hat sich seine dörfliche Struktur teilweise bewahrt und ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und auch den großen Business-Standorten der Stadt. Gepflegte Einfamilienhausvillen und gehobene, kleine Mehrfamilienanlagen wie diese mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Umfeld und zählt mit seiner Naturnähe, der hervorragenden, familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den "Hotspots" im Münchner Westen.

In Lauf- bzw. Radnähe liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Feinkostladen u.v.m. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete KiTas und Schulen stehen zur Auswahl.

Die Vereine im Viertel bieten ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot. Pippinger Flur und Aubinger Feld laden in der Nähe zum Joggen und Spaziergehen ein. Und mit dem nur wenige Minuten entfernten Pasinger Bahnhof befindet sich ein Drehkreuz des Nah- und Fernverkehrs samt S-Bahn (und bald auch U-Bahn) ebenfalls praktisch „fast vor der Haustüre“.

Selbiges gilt für den nahen Autobahnring, über den Sie sämtliche Naherholungsgebiete im Münchner Umland und dessen Berge und Seen bequem erreichen. Zum Starnberger See sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten.

Das ist Lebensqualität pur!

Sonstige Angaben

Gerne stehen wir für einen Beratungstermin zu Verfügung - Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.











