

81247 München

Einziehen und Wohlfühlen: Zauberhaftes Wohnambiente im schönen Obermenzing.



Kaufpreis
798.000 €

Wohnfläche
81 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann
089 54577880
s.feldmann@immo-feldmann.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
Außencourtage	2,00 % inkl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp	35.00
reis	0 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.08.2036
Endenergiebedarf	37
Primär-Energieträger	Erdgas schwer

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fußbodenheizung
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Einziehen und Wohlfühlen: Zauberhaftes Wohnambiente im schönen Obermenzing.

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
VSFGBTGT
.....

Objekt-Nr.:
6217305
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Willkommen in Obermenzing, dem ruhigen, grünen Stadtteil im Münchner Westen, der zu den begehrtesten Wohnlagen der bayerischen Landeshauptstadt zählt. Naturnähe trifft sich hier mit einem eleganten Erscheinungsbild. Gepflegte Villen, Einfamilienhäuser und kleine feine Wohnanlagen prägen den Charakter des Viertels. Dabei verbindet sich das idyllische Wohnambiente Obermenzings perfekt mit einer gewachsenen urbanen Infrastruktur. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders schönen Lage Obermenzings mit zahlreichen Vorteilen:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Discounter, Bäcker etc. sind meist fußläufig erreichbar. Für größere Shoppingtouren gibt es die Pasing Arcaden, das moderne große Einkaufszentrum mit über 100 Geschäften, Cafés und Restaurants. Dieses erreichen Sie in nur 5 Minuten mit dem Auto oder in ca. 10 Minuten mit dem Bus Linie 160, dessen Haltestelle kaum 500 m entfernt ist.
- Freizeit und Natur: Den berühmten Schlosspark Nymphenburg erreichen Sie zu Fuß in ca. 20 Minuten. Besonders beliebt sind auch der Pasinger Stadtpark und das idyllische Würmtal - ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder für Fahrradtouren, ob als kleine Runde oder als größerer Ausflug bis hin zum Starnberger See.
- Kultur: Schloss Blumenburg, etwa 20 Gehminuten entfernt, ist immer einen Besuch wert. Und die Pasinger Fabrik lädt mit einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm zum Erleben und Genießen ein.
- Gastronomische Vielfalt: Besuchen Sie den nahe gelegene Hirschgarten mit seinem bekannten Biergarten oder eines der vielen Cafés und Restaurants in der Umgebung
- Gesundheit: Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe.
- Für die Familie: Kindertagesstätten, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig oder mit dem Rad bzw. Auto in wenigen Minuten erreichbar.
- München Innenstadt: Die S-Bahn Linie S2 benötigt nur ca. 11 Minuten zum Hauptbahnhof und 14 zum Marienplatz. Die S-Bahn Station Obermenzing erreichen Sie zu Fuß in ca. 7 Minuten.
- Ideal für Pendler: Die Autobahn A8 erreichen Sie in ca. 4 Minuten, die A99 in ca. 6 und die A96 in ca. 15 Minuten. In etwa 12 Minuten gelangt man zum Mittleren Ring, über den alle Stadtteile Münchens und weitere Autobahnanschlüsse zu erreichen sind. Und zum Flughafen München sind es nur ca. 30 Minuten. Die ideale Lage also, um schnell und bequem ans Ziel zu kommen – sei es innerhalb oder außerhalb Münchens.

Ausstattungs-Beschreibung

WOHNUNG

- 1. Obergeschoss, ohne Aufzug
- Hochwertige Innenausstattung
- Naturholzböden (Parkett Landhausdielen Eiche) in Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinfliesen in Bad und Küchenbereich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Größtenteils bodentiefe Fenster
- Fenster in Kunststoff Weiß mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Wohngesunde Ziegelbauweise
- KfW 70 Haus nach EnEV2009
- Zentralheizung: Gas-Brennwertheizung mit solargestützter Heizungs- & Warmwasseraufbereitung
- Kontrollierte, dezentrale Wohnraumbel- und entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Großzügiges Wohnzimmer
- Essbereich mit offener Küche
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte (Elektroherd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, separate Kühl-Gefrier-Kombination)
- Großzügiges Schlafzimmer
- Geräumiges Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Geschützter Balkon Richtung Süden und Westen, mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiges Bad, mit Tageslicht! Hochwertige Sanitärausstattung: Badewanne, separate Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper
- Diele mit Abstellfläche, Platz für Garderobe und Einbauschränk

HAUS

- Angenehmes Wohnambiente, nur 5 Einheiten im Haus und nur 12 Einheiten in der WEG
- Feine architektonische Gestaltung
- Waschraum im Untergeschoss mit Anschluss und Platz für eigene Waschmaschine und Trockner
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen

SONSTIGES

- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (€ 35.000)

Objektbeschreibung

Frei zum sofortigen Bezug! Lassen Sie sich verzaubern von dieser lichtdurchfluteten, schönen Wohnung im grünen Obermenzing! Mit 3 Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 81 m² und einer sehr guten Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein modernes Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt vor allem durch eine traumhafte Atmosphäre und eine hochwertige Ausstattung: Das Naturholzparkett mit Landhausdielen in Eiche entfaltet ein warmes und exklusives Ambiente, die modernen weißen Türen wirken zeitlos elegant und die großen, überwiegend bodentiefen Fensterflächen bringen phantastisch viel Licht. Zudem sorgen 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für einen angenehm hohen Wohnkomfort.

Betreten Sie das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner raumbreiten bodentiefen Fensterfront zur Südseite grandios lichtdurchflutet wirkt und zugleich einen Blick in die grüne Umgebung eröffnet. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zu dem großen, geschützten Balkon - ideal in der Ausrichtung nach Süden und Westen, perfekt zum Sonnen und Relaxen!

Das wunderbar lichtvolle, wohnliche Ambiente setzt sich fort in dem an das Wohnzimmer anschließenden Essbereich mit offener Küche. Diesen Platz werden Sie lieben, hier lässt es sich stilvoll kochen und speisen. Die Einbauküche mitsamt der Elektrogeräte gehört selbstverständlich mit zur Ausstattung.

Angenehm luftig präsentiert sich auch das Schlafzimmer. Mit über 14 m² Fläche bietet es Platz für ein großes Bett, einen 6-türigen Kleiderschrank und mehr. Traumhaft, auch das Schlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon! Das nebenan gelegene dritte Zimmer besitzt mit über 12 m² Fläche ebenfalls eine angenehme Größe und lässt sich flexibel nutzen - als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Stil und Komfort spiegeln sich auch im Badezimmer wieder: Weiße großformatige Wandfliesen und ein anthrazitfarbener Boden wirken zeitlos chic und elegant. Die Ausstattung des geräumigen Tageslichtbads beinhaltet eine Wanne, eine separate Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Praktisch: Die Diele ist mit mehr als 7 m² recht geräumig und bietet genügend Abstellflächen für die Garderobe und einen Einbauschränk.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil und in der Tiefgarage steht Ihnen ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Im Untergeschoss gibt es zudem einen Fahrradraum und einen Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine + Trockner, was hier perfekt funktioniert, da sich im Haus nur 5 Wohnungen befinden. Die Gemeinschaftsflächen, einschließlich des schönen begrünten Außenbereichs wirken sehr gepflegt, Ein weiterer Vorteil: Das Hausgeld ist recht günstig, mit aktuell € 306 für Wohnung und Stellplatz zusammen. So ist diese schöne Wohnung sowohl zur Selbstnutzung wie auch als Kapitalanlage perfekt geeignet.

Der Gesamtkaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 833.000, bestehend aus € 798.000 für die Wohnung - inklusive Einbauküche - und € 35.000 für den Stellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos und Texte können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

Sonstiges

<p id="isPasted">Frei zum sofortigen Bezug! Lassen Sie sich verzaubern von dieser lichtdurchfluteten, schönen Wohnung im grünen Obermenzing! Mit 3 Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 81 m² und einer sehr guten Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein modernes Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie. </p><p>
</p><p>Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt vor allem durch eine traumhafte Atmosphäre und eine hochwertige Ausstattung: Das Naturholzparkett mit Landhausdielen in Eiche entfaltet ein warmes und exklusives Ambiente, die modernen weißen Türen wirken zeitlos elegant und die großen, überwiegend bodentiefen Fensterflächen bringen phantastisch viel Licht. Zudem sorgen 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für einen angenehm hohen Wohnkomfort.</p><p>
</p><p>Betreten Sie das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner raumbreiten bodentiefen Fensterfront zur Südseite grandios lichtdurchflutet wirkt und zugleich einen Blick in die grüne Umgebung eröffnet. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zu dem großen, geschützten Balkon - ideal in der Ausrichtung nach Süden und Westen, perfekt zum Sonnen und Relaxen! Gut zu wissen: Auch wenn der Balkon zur Straße zeigt - die Rathochstraße ist ruhig und wird nur von Anliegern befahren. In Richtung zur Verdistraße sorgen zwei Häuserreihen für eine gute Abschirmung. So hat man beide Vorteile: Gute Anbindung und ruhige Lage zugleich.</p><p>
</p><p>Das wunderbar lichtvolle, wohnliche Ambiente setzt sich fort in dem an das Wohnzimmer anschließenden Essbereich mit offener Küche. Diesen Platz werden Sie lieben, hier lässt es sich stilvoll kochen und speisen. Die Einbauküche mitsamt der Elektrogeräte gehört selbstverständlich mit zur Ausstattung.</p><p>
</p><p>Angenehm hell und luftig präsentiert sich auch das Schlafzimmer. Mit über 14 m² Fläche bietet es Platz für ein großes Bett, einen 6-türigen Kleiderschrank und mehr. Traumhaft, auch das Schlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon! Das nebenan gelegene dritte Zimmer besitzt mit ca. 12 m² Fläche ebenfalls eine angenehme Größe und lässt sich flexibel nutzen - als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.</p><p>
</p><p>Stil und Komfort spiegeln sich auch im Badezimmer wieder: Weiße großformatige Wandfliesen und ein anthrazitfarbener Boden wirken zeitlos chic und elegant. Die Ausstattung des geräumigen Tageslichtbads beinhaltet eine Wanne, eine separate Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Praktisch: Die Diele ist mit mehr als 7 m² recht geräumig und bietet genügend Abstellflächen für die Garderobe und einen Einbauschränk. </p><p>
</p><p>Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil und in der Tiefgarage steht Ihnen ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Im Untergeschoss gibt es zudem einen Fahrradraum und einen Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine + Trockner, was hier perfekt funktioniert, da sich im Haus nur 5 Wohnungen befinden. Übrigens umfasst die Eigentümergemeinschaft insgesamt nur 12 Wohneinheiten, was sehr angenehm ist. Alle Gemeinschaftsflächen, einschließlich des schönen begrünten Außenbereichs wirken sehr gepflegt.</p><p>Ein weiterer Vorteil: Das Hausgeld ist recht günstig, mit aktuell € 306 für Wohnung und Stellplatz zusammen. So ist dieses schöne Objekt sowohl zur Selbstnutzung wie auch als Kapitalanlage perfekt geeignet.</p><p>Der Gesamtkaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 833.000, bestehend aus € 798.000 für die Wohnung - inklusive Einbauküche - und € 35.000 für den Stellplatz.</p><p>
</p><p>Für weitere Informationen zu dieser besonderen Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.</p>

Impressionen







