



80997 München

Im Dachgeschoss: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger Lage



460.000 €

Kaufpreis

59 m²

Wohnfläche

84 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

Tel.: +49 89 15 94 55-125

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m ²
Nutzfläche	84 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	526 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.03.2025
gültig bis	11.03.2035
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	172.6

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1992
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Buchenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Küche, hier Fliesen)
- Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC sowie einem Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss in Bad oder Abstellkammer möglich
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Dachfenster (Velux)
- Weiße Kassettentüren mit Messingbeschlägen
- Ankleide mit Einbauten
- Gegensprechanlage
- Dachterrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdose
- Keller, ca. 5 m² mit eigener Beleuchtung und Steckdose.
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, ca. L 4,78 m x B 2,53 x H 2,18 m



Beschreibung

Das Objekt liegt absolut ruhig in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, die von geschmackvoller Bebauung, eingewachsenen Gärten und intakten Nachbarschaftsstrukturen geprägt wird. Umgeben von viel Grün zeigen sich auf dem Grundstück drei klassische Stadtvillen. Früher befand sich hier der Biergarten des „Ottohofs“. Die prächtigen Kastanienbäume blieben erhalten. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer dreigeschossigen Villa mit lediglich fünf Einheiten und genießt willkommene Privatsphäre.

Das Raumangebot umfasst ca. 59 m² und besteht aus einem sonnigen Wohn-/Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Bad und einer Abstellkammer und bietet Platz für eine Küche nach persönlicher Präferenz. Weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen, ein lichterfülltes Ambiente, lichte Raumhöhen über 3,00 Meter und gemütliche Schrägen schaffen ein einladendes Zuhause. Als lauschiger, geschützter Freisitz mit Blick ins Grüne präsentiert sich die hübsche Dachterrasse für anspruchsvolle Nutzung. Nützlichen Stauraum stellt ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz macht die attraktive Wohnung perfekt.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete, naturnahe Lage. Der nahe gelegene Hartmannshofer Park und der Nymphenburger Schlosspark laden das ganze Jahr über zur Erholung im Grünen ein.

Lage

Die hier zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einer außergewöhnlich schönen, ruhigen Lage Untermenzings. Hartmannshofen besticht mit idyllischem Wald- und charmantem Gartenstadt-Charakter. Grüne Gärten prägen die niveauevolle, intakte Nachbarschaft. Alter Baumbestand schafft ein herrlich grünes Wohnumfeld mit naturnahem Park-Flair.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert. Der nahegelegene Hartmannshofer Park lädt zum Joggen und Spaziergehen ein. Sportvereine, Hockey-, Tennis- und Squash-Angebote, Yoga-Studios, das Dantebad mit Winter-Außenbecken und das ebenfalls schnell erreichbare Olympiagelände locken mit einem abwechslungsreichen, niveauevollen Freizeitprogramm. Der TSV Moosach Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten, von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen.

An der Allacher Straße sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das „Ristorante Menzingers“ mit Gastgarten, die stimmungsvolle „Fasanerie“ sowie das beliebte „Corretto“ mit großer Terrasse liegen in kurzer Entfernung. Bus- und Tramlinien verlaufen ganz in der Nähe. Mit dem Rad gelangt man schnell zur S-Bahn-Station „Untermenzing“ und zur U-Bahn-Station „Moosach“ (U3). Von dort fährt man in weniger als 20 Minuten umstiegsfrei in die Münchner Innenstadt.

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.







