



81245 München

Exklusive Doppelhaus-Villa in Bestlage



1.545.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

291,5 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m ²
Nutzfläche	202,2 m ²
Grundstücksfläche	291,5 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
vermietbare Fläche	173
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.545.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	41.916 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.08.2027
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	51.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

**Zustand**

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
Elektro	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

unterkellert

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Architektenhaus
- Bauhaus-Stil mit Flachdach
- zwei Stockwerke
- Eichen Parkettböden
- Bodentiefe Holz-Aluminium Fenster von Riedl
- Schwedenofen von Skantherm
- 3 Bäder
- Einbauküche von HolzRaum mit ausschließlich Miele Geräten
- Süd Balkon
- Master Schlafzimmer mit Ankleide
- en suite Bad
- Wellnessbereich mit einer Teka Sauna
- Brennwerttherme
- Sonnenkollektoren
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum



Beschreibung

In bester, ruhiger Wohnlage von München-Obermenzing befindet sich diese Doppelhaushälfte, welche in einem modernen Bauhausstil mit Flachdach errichtet worden ist. Dieses ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in direkter Nähe zu der Würm.

Die Doppelhaushälfte wurde mit einem Fokus auf Qualität, modernes Design und Wohnkomfort errichtet. Sie verfügt über 4,5 Zimmer, die sich über mehrere Etagen erstrecken sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die großen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und verbinden Innen- und Außenbereiche auf harmonische Weise. Mittelpunkt des offen gestalteten Wohn- und Essbereichs ist ein stilvoller Schwedenofen, der an kalten Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft und gleichzeitig als architektonisches Highlight fungiert.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein. Diese ist mit Markengeräten ausgestattet. Die eleganten Badezimmer überzeugen durch edle Materialien, bodengleiche Duschen oder comfortable Badewannen sowie ausgewählte Sanitärprodukte namhafter Hersteller. Die große Terrasse mit direktem Zugang zu dem liebevoll gestalteten Garten lädt zum Entspannen ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der exklusive Spa-Bereich im Untergeschoss: Eine Sauna mit angrenzendem Whirlpool schafft ein privater Rückzugsort zur Entspannung.

Zusätzlich gibt es einen großzügigen, ausgebauten Souterrainbereich, der vielseitig nutzbar ist. Der Raum ist wohnlich gestaltet und verfügt über eine gute Belichtung.

Selbstverständlich ist ein Kellerraum sowie eigene Außenstellplätze vorhanden, die den funktionalen Komfort der Immobilie abrunden.

Aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten ist aktuell nur ein Erwerb beider Doppelhaushälften möglich. Diese ist Spiegel gleich und hat einen Kaufpreis in Höhe von € 1.645.000,-. Es werden somit 2 Käufer gesucht. Eine nachträgliche Realteilung ist möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absolut privilegierter Lage im westlichen Münchener Stadtteil Obermenzing, einem der grünsten und architektonisch reizvollsten Viertel der Landeshauptstadt. Eingebettet in die traditionsreiche Villenkolonie Pasing I, besticht die Marsopstraße durch ihren unverwechselbaren Charakter: prachtvolle historische Villen, stilvolle Neubauten, großzügige Grundstücke und ein üppiger alter Baumbestand prägen das gepflegte Straßenbild. Die Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Privatsphäre und stilvollem Wohnen – ein echtes Refugium für anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt verläuft der Nymphenburger Kanal, der sich malerisch durch die Umgebung schlängelt und zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einlädt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen, wie dem Schlosspark Nymphenburg, dem Blutenburger Schloss oder dem idyllischen Pasinger Stadtpark, unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Gleichzeitig ist das Stadtviertel sehr familienfreundlich: Zahlreiche Kindergärten, renommierte Schulen – darunter auch private und internationale Bildungseinrichtungen – sowie vielfältige Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche befinden sich in direkter Umgebung.

Auch in puncto Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen. Im nahen Zentrum von Pasing finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Feinkostläden und Bioläden bis hin zu überregional bekannten Einkaufszentren wie die Pasing Arcaden. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen sowie diverse Dienstleister des täglichen Bedarfs. Für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt die nahegelegene Bushaltestelle „Marsopstraße“ (Linie 160). In wenigen Minuten erreicht man den Pasinger Bahnhof, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Münchener Westen. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen mit der S-Bahn (Stammstrecke), dem Regional- und Fernverkehr sowie der Tramlinie 19 ins Stadtzentrum. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A8 sowie den



Mittleren Ring, wodurch auch die Münchner Innenstadt, der Flughafen und das bayerische Umland bequem erreichbar sind.

Zusammenfassend vereint die Lage in der Marsopstraße 15 das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe, Sicherheit und Eleganz eines gewachsenen, exklusiven Wohnviertels – gepaart mit der ausgezeichneten Infrastruktur, Mobilität und Lebensqualität, die München zu einer der lebenswertesten Städte Europas macht. Wer stilvolles Wohnen in einer der besten Lagen Münchens sucht, wird hier fündig.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 51.70 kWh/(m²*a).

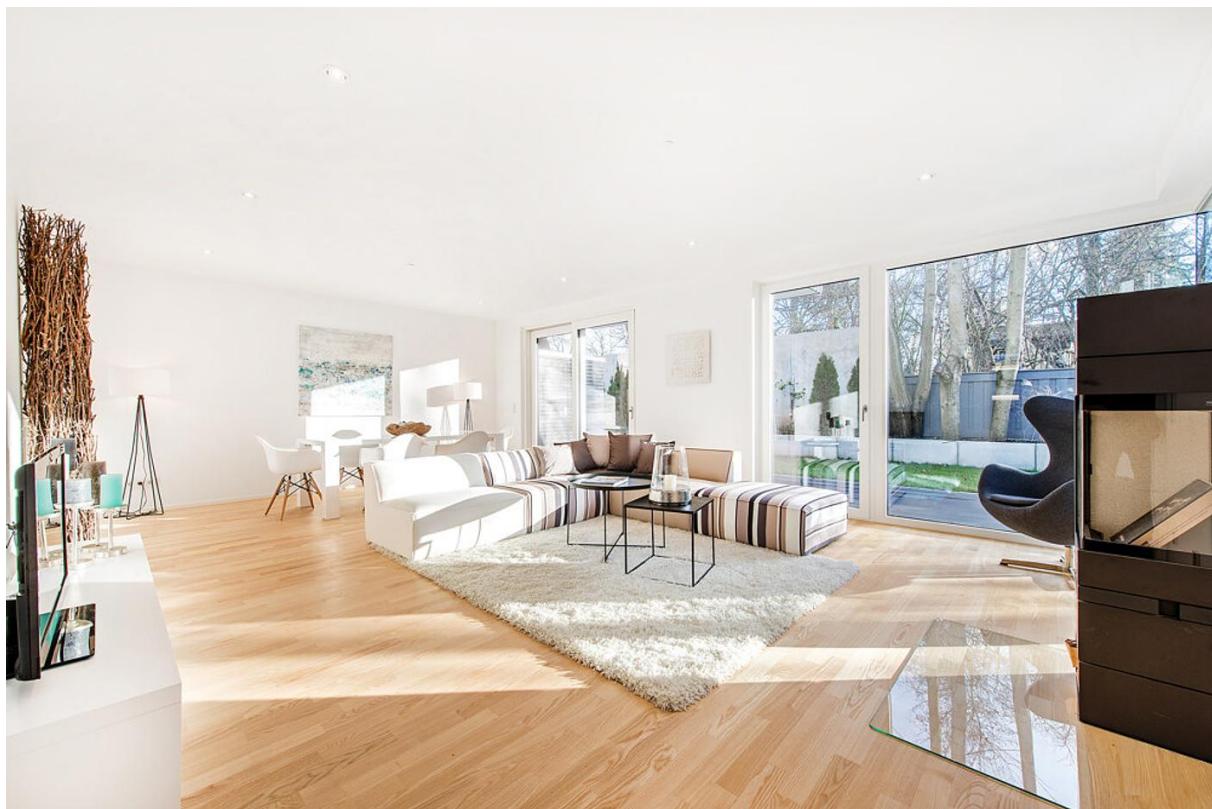
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

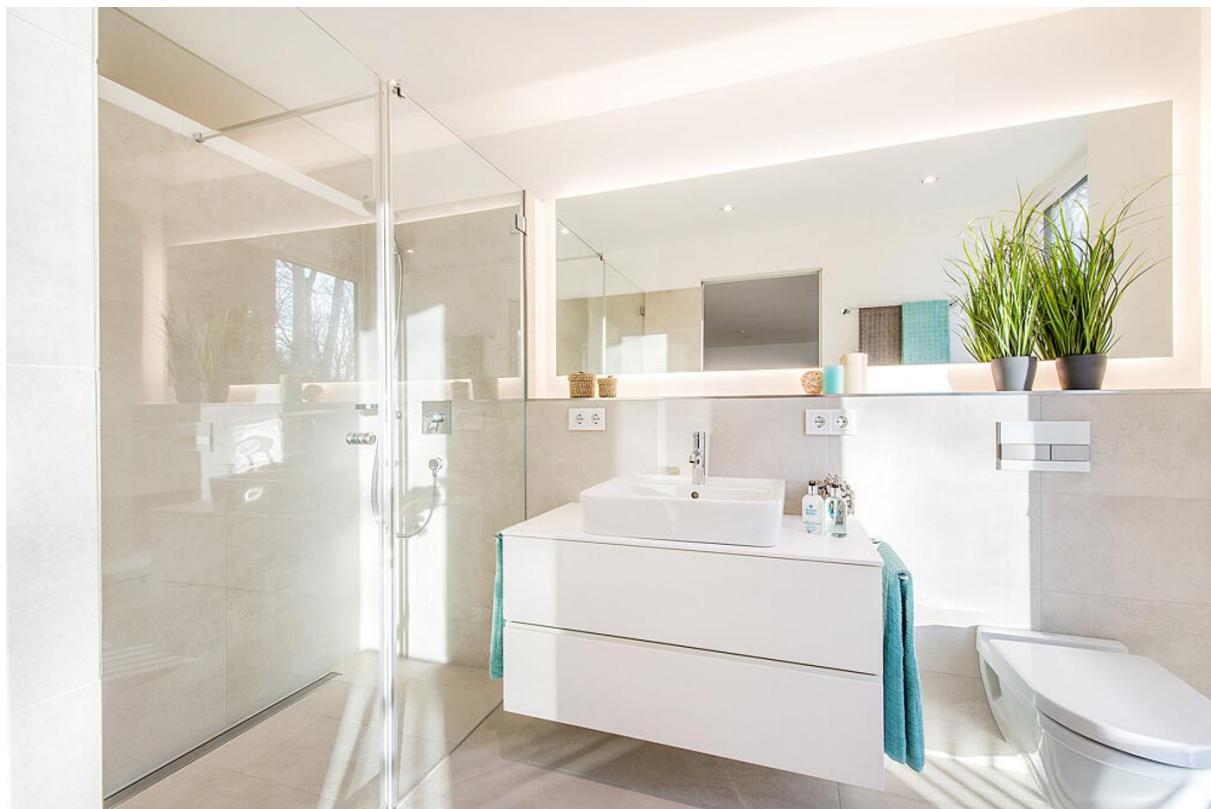
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

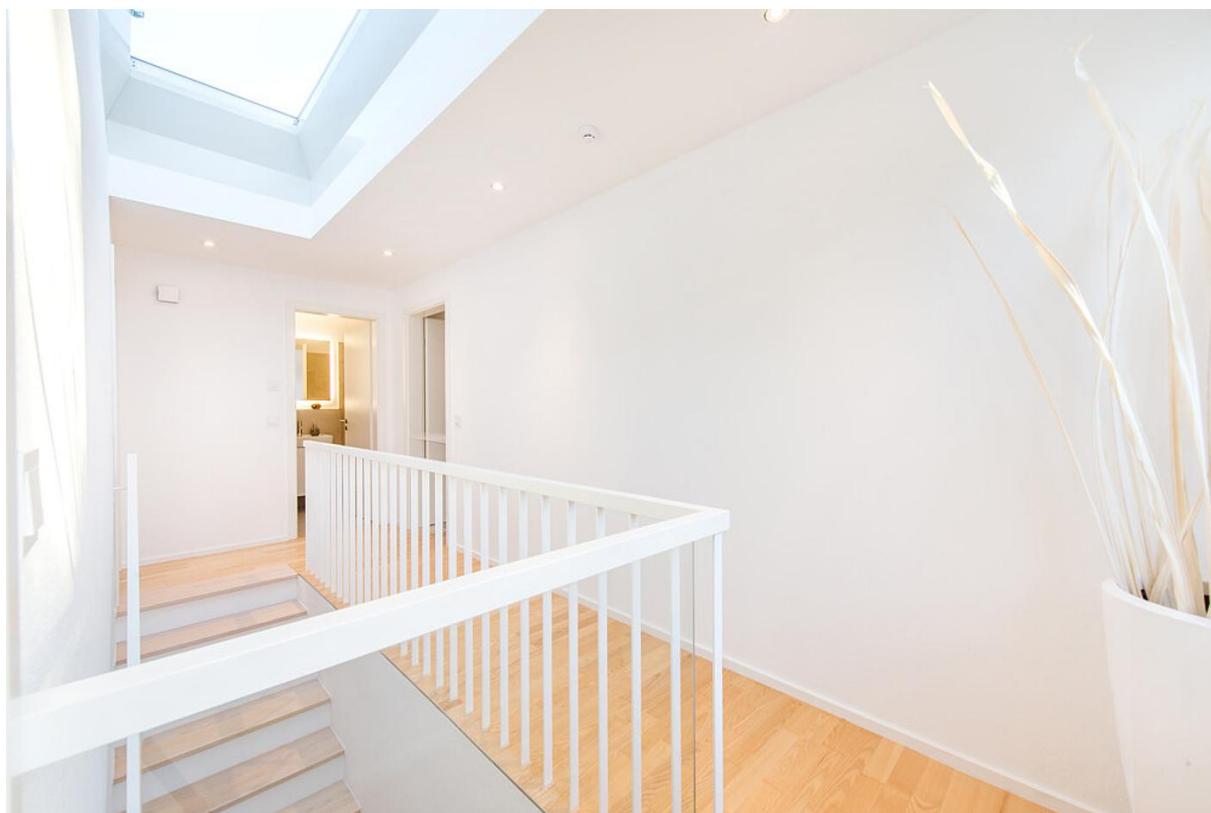
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

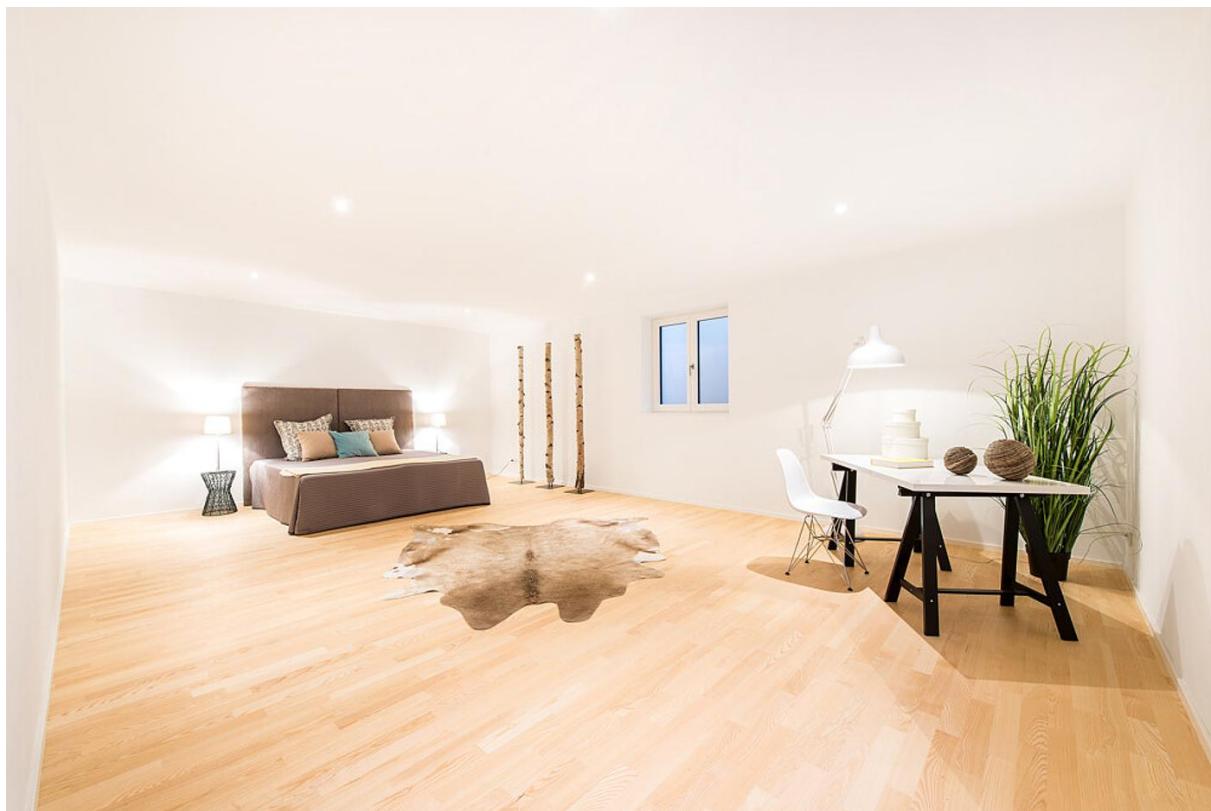
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

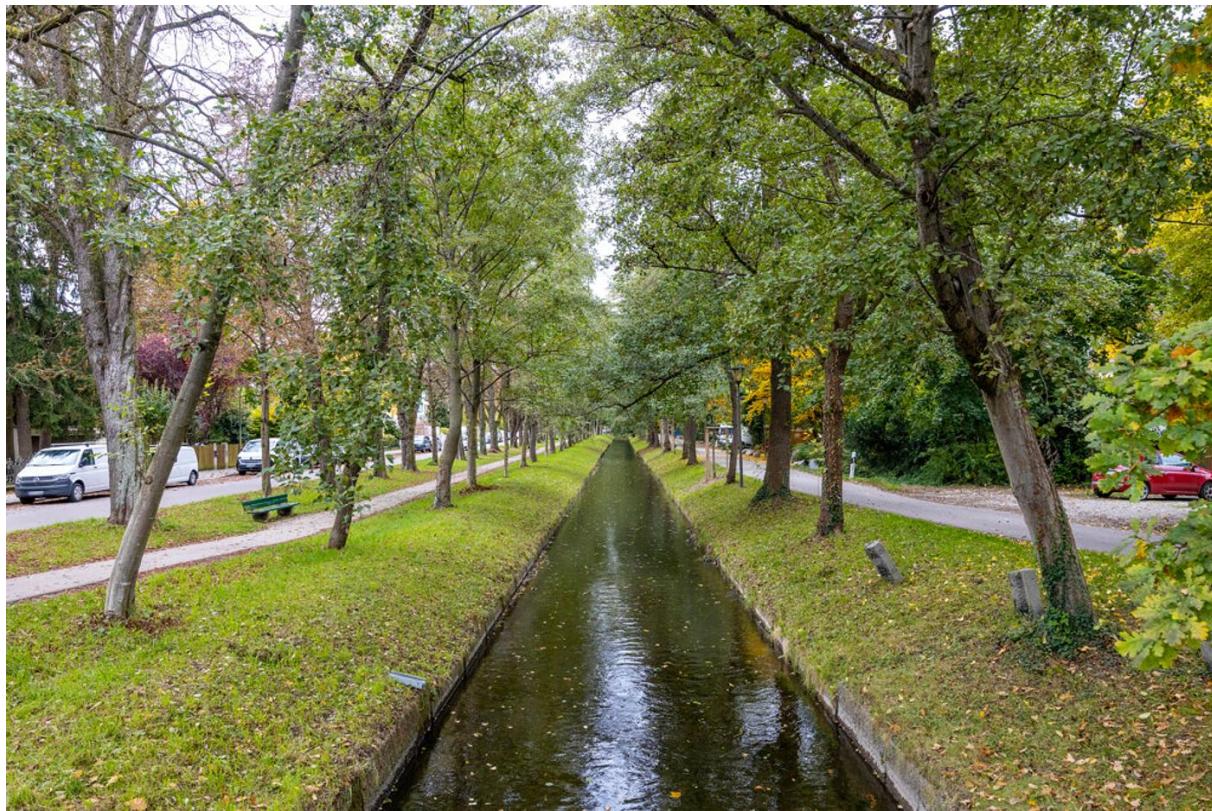














GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de