

Erstbezug nach Kernsanierung: 4-Zimmer-Wohnung an der Blumenburg mit Kamin und Süd-Ost-Balkonen



Kaufpreis
1.290.000 €

Wohnfläche
115,9 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	122,3 m²
Wohnfläche	115,9 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_carport_stellplatzkaufprei s	20.00 0 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.06.2036
Ausstelldatum	12.06.2026
Endenergiebedarf	14.1
Primär-Energieträger	Luftwärmepu mpe

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	Erstbezug
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Kamin	Ja
Befuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Carport
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe n

Objekt-Titel

Erstbezug nach Kernsanierung: 4-Zimmer-Wohnung an der Blumenburg mit Kamin und Süd-Ost-Balkonen

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
MEWWWQGN
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3815
.....



Obermenzing zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene und intakte Infrastruktur. Der nahe Würmgürtel präsentiert sich als naturbelassene, idyllische Oase, und das nahegelegene Blumenburger Schloss entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen historischen Charme. In Radnähe eröffnen der Luss- und der Langwiedersee herrliche Bademöglichkeiten; die Golfanlage Eschenried erreicht man in wenigen Autominuten.

Das ruhige, grüne Wohnumfeld (Tempo-30-Zone) bietet nur ca. zehn Gehminuten entfernt KITAS, eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Die Buslinie 56 (Haltestelle „Friedhof Obermenzing“) führt in wenigen Minuten zum Pasinger Bahnhof (S-Bahn-Stammstrecke und ICE-Haltepunkt). Den S-Bahnhalt „Langwied“ erreicht man per Rad in ca. fünf Minuten. Über die nahegelegene A8/A99 gelangt man in ca. 25 Minuten zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Eiche-Landhausdielen, naturgeölt
- Beheizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kamin: Moderner Kaminofen (Instyle Triple) mit drei Sichtseiten
- Bäder: Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Duschwanne, zwei Waschbecken (Geberit „Caluna“), Chrom-Armaturen von hansgrohe (Texturis S), LED-Lichtspiegel, Tiefspül-WC (Vigour) und Handtuchheizkörper (Cosmo „Classic“)
- Tageslicht-Duschbad: gestaltet mit großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Duschwanne, Waschbecken (Geberit „Caluna“), Chrom-Armaturen von hansgrohe (Texturis S), LED-Lichtspiegel, Tiefspül-WC (Vigour)
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Türen: Überhohe weiße Innentüren (Jeld-Wen „Optima“) mit satinierten Beschlägen (Hoppe „Amsterdam“)
- Fenster: Kunststofffenster, 3-fach wärmeschutzverglast, Naturstein-Fensterbänke (Granit)
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Technik: Video-Gegensprechanlage in Edelstahl-Optik (Busch-Jaeger), Busch-Jaeger Schalterprogramm (future linear weiß)
- Carport
- Kellerraum: ca. 16 m²
- Haustechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Buderus Logaplus), Photovoltaik-Anlage auf der Südseite des Dachs

Objektbeschreibung

Ruhig gelegen in einer gewachsenen Nachbarschaft im grünen Obermenzing befindet sich diese lichtdurchflutete, familienfreundliche Etagenwohnung. Sie liegt im 1. Obergeschoss einer eleganten Stadtvilla, die 2026 aufwändig kernsaniert und um ein Dachgeschoss aufgestockt wurde. Mit nur drei Einheiten, eine pro Etage, bietet das Haus eine angenehm private Atmosphäre. Die Wohnung wird nach der Sanierung zum ersten Mal bezogen.

Das Raumangebot umfasst auf ca. 116 m² einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit integriertem Kochbereich, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Dazu kommen zwei Tageslichtbäder: ein großzügiges Hauptbad mit Dusche sowie ein separates Duschbad. Ein ca. 16 m² großes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum. Naturgeölte Eichen-Landhausdielen mit Fußbodenheizung, bodentiefe Sprossenfenster und elektrische Rollläden sorgen für ein einladendes Ambiente. Ein moderner Kaminofen mit drei Sichtseiten schafft in der kalten Jahreszeit Behaglichkeit. Zwei Balkone nach Süden und Osten begleiten die Sonne vom Morgenkaffee bis zum Sundowner. Ein Carport-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt das Objekt mit zukunftsfähiger Haustechnik. Die Villa ist als Energieeffizienz-Haus 55 ausgeführt und wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt

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



