81247 München

Gartenwohnung mit Haus-im-Haus-Charakter nahe der Würm



Kaufpreis
1.050.000 €

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	189 m²
Wohnfläche	120 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.06.2036
Ausstelldatum	13.06.2026
Endenergiebedarf	70
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	gepflegt

Austattung

Küche	Einbauküche
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Gartenwohnung mit Haus-im-Haus-Charakter nahe der Würm

Lage-Beschreibung

Obermenzing zählt mit seiner naturnahen Lage, den gewachsenen, intakten Nachbarschaften und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Eine perfekte Infrastruktur schafft eine hohe Lebensqualität.

Online-ID:
PYXQFRGB

Objekt-Nr.:
ETW 3759

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (Tempo-30-Zone). Die ca. 15 Gehminuten entfernten Karwinskihöfe bieten zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gemüse-/Feinkostgeschäft, Bäckerei, Café, Papeterie, Reinigung, Post, Krankengymnastik etc.); an der Verdistraße befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten. Das beliebte Restaurant „Inselmühle“ mit Biergarten direkt an der Würm sowie die Traditionslokale „Alter Wirt“, „Weichandhof“ und die „Schlossschänke Blutenburg“ sind bequem zu Fuß oder per Rad zu erreichen.

Der Würm-Grünzug mit Schloss Blutenburg, der Botanische Garten und das nahe Nymphenburger Schloss mit seinen prachtvollen Parkanlagen laden rund ums Jahr zu Erholung und Entspannung ein. Auch die Langwieder Seenplatte liegt in Radentfernung. Über die nahe gelegene S-Bahnhaltestelle Untermenzing ist die Wohnung perfekt an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle (Linie 160) mit Anbindung an den Bahnhof Pasing (S-Bahn-Stammstrecke, Regional- und Fernverkehr) liegt nur wenige Schritte entfernt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: anthrazitgrauer Feinstein im gesamten Erdgeschoss, Eichenstabparkett in den Gästezimmern (Untergeschoss), Fliesen im Duschbad (Untergeschoss)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche (Asmo) mit weißen Fronten und Sektionalrollo, ausgestattet mit Marken-Einbaugeräten und Dunstabzug
- Tageslichtbad (EG) mit anthrazitgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche, Waschbecken mit Armatur von Sam, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (UG), hell gefliest, ausgestattet mit Glasdusche, Waschbecken (VitrA), beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Kunststoff-Fenster, weiß mit 3-fach-Verglasung
- Rollläden, elektrisch
- Innentüren, weiß mit satinierten Edelstahlbeschlägen
- Mobiliar: Kleiderschrank mit Schiebetüren im Gästezimmer
- Solar-Anlage
- Haustür mit Glaseinsatz
- Gegensprechanlage
- Südterrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss und wandmontierter Schlauchbox

Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Würm-Grünzug entfernt, der zum Spaziergehen im Grünen einlädt, befindet sich diese gut gegliederte, sympathische Wohnung. Sie ist Teil einer 2015 fertiggestellten, geschmackvollen Wohnanlage in klassisch-moderner Architektur und strahlt dank eigenem Wohnungszugang und einer Raumgliederung über zwei Etagen angenehmen Haus-im-Haus-Charakter aus.

Das Raumangebot umfasst auf ca. 120 m² einen offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und eine Abstellkammer. Im hellen Souterrain ergänzen zwei wohnliche Gästezimmer mit einer Deckenhöhe von ca. 2,42 Metern, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum und weitere Stauraumflächen das Raumangebot. Fliesenboden und Eichenparkett mit Fußbodenheizung, ein großes Lichtangebot und elektrische Rollläden sorgen für ein einladendes Ambiente und modernen Wohnkomfort. Eine Sonnenterrasse nach Süden und ein zweiseitig umlaufender Garten eröffnen einen wunderbaren Rahmen zur Entspannung im Freien.

Neben der hochwertigen Ausstattung begeistert das Objekt vor allem mit seiner naturnahen Lage an der Würm, einem grünen Naherholungsraum mit Biotop-Flächen. Auf Rad- und Gehwegen entlang der Würm gelangt man in wenigen Minuten zur „Inselmühle“, einem der lauschigsten Biergärten der Stadt. Auch Schloss Blutenburg liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

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















