

80999 München

Geschmackvoll ausgestattete Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und Süd-Garten in grüner Lage



Kaltmiete
3.450 €

Wohnfläche
161 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann
+49 89 159455-0
vermietung@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	237 m ²
Wohnfläche	161 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	194 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.450 €
Nebenkosten	150 €
Kautionstext	3 Monats-Kaltmieten
stp_garage_stellplatzmiete	80 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	06.12.2026
Ausstelldatum	07.12.2016
Endenergiebedarf	49
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Geschmackvoll ausgestattete Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und Süd-Garten in grüner Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
ALWYUVPB
.....

Objekt-Nr.:
VM 5165
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Untermenzing ist ein angenehmes, gewachsenes Wohngebiet, das sich insbesondere wegen der ausgedehnten Grünflächen, des hohen Freizeitwerts und der familienfreundlichen Infrastruktur großer Beliebtheit erfreut. Ein abwechslungsreiches Vereinsleben und überschaubare Nachbarschaften lassen ein intaktes Wohnumfeld entstehen.

Der Würm-Grünzug und das nahe Naturschutzgebiet Angerlohe bieten Erholung und Entspannung; mit dem Rad ist man schnell bei den beliebten Badeseen Luß- und Langwieder See. Der historische Ortskern von Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. An der Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Der idyllische Biergarten "Inselmühle" direkt an der Würm lädt vor allem im Sommer zu erholsamen Stunden ein.

Ausstattungs-Beschreibung

- Video-Gegensprechanlage
- Eichen-Schiffsbodenparkett und weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen Fronten, Relinggriffen, schwarzer Granit-Arbeitsfläche ("Nero Assoluto") ausgestattet mit Induktions-Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und einer Edelstahl-Spüle einschließlich Armatur (Blanco)
- Masterbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und matt weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Marken-Sanitärobjekten (Duravit u.a.), bodengleicher Dusche mit Echtglas-Abtrennung und Rainshower, Badewanne, Handtuchheizkörper, Armaturen von hansgrohe
- Analog zum Masterbad: bodengleiche Dusche mit Echtglas-Abtrennung und Rainshower, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- Innentüren mit mattweißem Finish und modernen satinierten Stahl-Beschlägen
- Weiße Kunststofffenster, 3-fach-isolierverglast
- Elektrische Rollläden (außer den beiden Giebelfenstern im DG, dort manuell)
- Netzwerkverkabelung in den Wohn- und Schlafräumen
- 1 Einzelgarage mit Licht und Strom

Objektbeschreibung

Diese 2016/2017 errichtete Haushälfte besticht durch ihre zeitlos moderne Architektur und ihre ruhige, von der Straße zurückversetzte Lage mit freiem Blick über die angrenzenden Felder. Auf ca. 161 m² Wohnfläche verteilen sich die Räume über drei helle Wohnebenen. Ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Essbereich mit offener Küche, vier (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot. Im Untergeschoss ergänzen ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum das Angebot.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Süd-Ost-Terrasse mit anschließendem Garten, die zum Entspannen, Spielen und Genießen im Grünen einlädt. Eichen-Schiffsbodenparkett, Fußbodenheizung im gesamten Haus, elektrische Rollläden, 3-fach-isolierverglaste Fenster sowie eine weiße Einbauküche mit Markengeräten schaffen ein ansprechendes, komfortables Wohnambiente. Das Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche sowie das Duschbad mit großzügiger Walk-In-Dusche im Dachgeschoss sind hochwertig mit Duravit- und hansgrohe-Ausstattung gestaltet. Eine Einzelgarage mit Licht und Strom rundet dieses attraktive Angebot ab.

Untermenzing überzeugt als gewachsenes, familienfreundliches Wohnviertel mit überschaubaren Nachbarschaften und hohem Freizeitwert. Der Würm-Grünzug, das Naturschutzgebiet Angerlohe und die nahen Badeseen laden zu Erholung im Grünen ein, während an der Eversbuschstraße alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

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



