81247 München

Großzügige familiengerechte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



Kaufpreis
2.200.000 €

Wohnfläche
185 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Pamela Dreisbach
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	255 m²
Wohnfläche	185 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	430 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.200.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.02.2032
Ausstelldatum	01.03.2022
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchkennwert	128.4

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2021

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Großzügige familiengerechte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

Das Familiendomizil befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveauvollen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienanlagen prägen das Bild. Prachtvoll eingewachsene Gärten mit altem Baumbestand schaffen idyllisches Park-Ambiente. Besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem intakten Umfeld.

Online-ID:
ENUXWETC

Objekt-Nr.:
HS 1991

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe und den vielfältigen Sport- und Freizeit-Möglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. In Lauf- bzw. Radnähe liegen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und Biergärten sowie Kitas und Schulen aller Sparten. Als eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete lädt der Hartmannshofer Park zum Joggen und Spazierengehen ein. Mit Bus, Tram und S-Bahn ist eine optimale Anbindung an die Münchner City gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Treppenhaus, offen, mit Holzstufen und kunstgeschmiedeter Brüstung
- Fliesen im Erdgeschoss; Fertigparkett im Ober- und Dachgeschoss; Teppichboden und Fliesen im Untergeschoss
- Kamine, holzbefeuert, im Wohnzimmer und in einem der Hobbyräume (Untergeschoss)
- Schreinerküche mit mattweißen, grifflosen Fronten, Eichenholzelementen und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld samt Muldenlüfter (Benthaus), Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch) und Spüle samt Armatur, Vorrats-Innenauszügen, LED-Arbeitsflächenbeleuchtung mit Touch-Bedienung und Decken-Einbauspots
- Tageslicht-Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen taupefarbenen Fliesen in Stein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne, breitem Waschbecken (Duravit) samt Grohe-Armatur und Spiegel, WC, Bidet (beides Duravit), Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad (Obergeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche samt Rainshower, Waschbecken (Duravit) samt Grohe-Armatur und Spiegel, WC (Duravit), Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad (Dachgeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche samt Rainshower, Waschbecken (Duravit) samt Grohe-Armatur und Spiegel, WC (Duravit), Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Waschbecken und WC (Duravit)
- Deckenstuckleisten, im Wohnzimmer umlaufend
- Rundbogendurchgänge im Erdgeschoss
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Kassettentüren mit Bauhaus-Beschlägen in Weiß
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss nach Norden, manuell bedienbar
- Holz-Klappläden nach Süden
- Gegensprechanlage (Sprechstelle im Erdgeschoss defekt)
- Naturstein-Südterrasse und Nordterrasse im Erdgeschoss
- Südbalkon mit Beleuchtung und Steckdose im Obergeschoss
- Naturstein-Zuwegung, zwei Terrassen und zwei Gartenbereiche (jeweils mit Süd-Ost- und Nord-West-Ausrichtung)
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und Stromanschluss
- Dachspeicher
- Gasheizung
- Wärmepumpenvorrüstung
- Photovoltaikvorrüstung
- Glasfaseranschluss im Haus

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage im begehrten Obermenzing und besticht durch ihre einladende Architektur und ein großzügiges Raumangebot. Das 1980 erbaute Haus präsentiert sich mit charakteristischen Rundbogenfenstern, Holzklappläden und einem seitlich angeordneten Eingang, der den ansprechenden Einfamilienhaus-Charakter unterstreicht. Besonders reizvoll sind die beiden liebevoll eingewachsenen Gartenbereiche, die mit unterschiedlichen Ausrichtungen zu jeder Tageszeit sonnige und schattige Rückzugsorte bieten.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über drei Wohnetagen und ca. 185 m² Wohnfläche. Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, drei Bäder und ein Gäste-WC, zur Verfügung. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot um wohnlich nutzbare Hobbyflächen sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume. Hervorzuheben sind der großzügige Wohnbereich mit Split-Level-Architektur, zwei holzbefeuerte Kamine sowie das offene Treppenhaus mit Holzstufen und kunstgeschmiedeter Brüstung. Eine Südterrasse, ein weiterer Gartenbereich mit Terrasse und ein Südbalkon schaffen attraktive Freiräume. Eine Doppelgarage rundet das Anwesen ab.

Die hochwertige Schreinerküche mit Naturstein-Arbeitsflächen sowie sämtliche Bäder und das Gäste-WC wurden 2021/22 modernisiert. Zur weiteren Ausstattung zählen weiße Kassettentüren, Parkettböden und ein Glasfaseranschluss. Die Gasheizung wurde 2013 erneuert; Vorrüstungen für eine Wärmepumpe und Photovoltaik sind vorhanden.

Mit seinem familienfreundlichen Grundriss, den vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten und den idyllischen Gartenbereichen bietet diese gepflegte Doppelhaushälfte beste Voraussetzungen für ein ebenso behagliches wie repräsentatives Familiendomizil in einer der gefragtesten Wohnlagen des Münchner Westens.

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



















