



Kaufpreis
569.900 €

Wohnfläche
46,62 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	49,99 m²
Wohnfläche	46,62 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten	
Kaufpreis	569.900 €

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
barrierefrei	ja
unterkellert	JA

Zustand	
Baujahr	2026

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom

Objekt-Titel

Ideal geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung im grünen Obermenzing

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
QVXWZRBR
.....
Objekt-Nr.:
Daudet | Whg. 6
.....



Obermenzing zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Der Stadtteil hat sich seine dörfliche Struktur teilweise bewahrt und ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und auch den großen Business-Standorten der Stadt. Gepflegte Einfamilienhausvillen und gehobene, kleine Mehrfamilienanlagen wie diese mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Umfeld und zählt mit seiner Naturnähe, der hervorragenden, familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den "Hotspots" im Münchner Westen. In Lauf- bzw. Radnähe liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Feinkostladen u.v.m. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete KiTas und Schulen stehen zur Auswahl. Die Vereine im Viertel bieten ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot. Pippinger Flur und Aubinger Feld laden in der Nähe zum Joggen und Spaziergehen ein. Und mit dem nur wenige Minuten entfernten Pasinger Bahnhof befindet sich ein Drehkreuz des Nah- und Fernverkehrs samt S-Bahn (und bald auch U-Bahn) ebenfalls praktisch „fast vor der Haustüre“. Selbiges gilt für den nahen Autobahnring, über den Sie sämtliche Naherholungsgebiete im Münchner Umland und dessen Berge und Seen bequem erreichen. Zum Starnberger See sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten. Das ist Lebensqualität pur!

Ausstattungs-Beschreibung

- Energieeffiziente KfW55-Bauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Bodengleiche Duschen
- Einbausports und Marken-Elektroausstattung
- Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- bequemer Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß
- Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei!

Objektbeschreibung

Elegant, modern und stilvoll: In einer ruhigen, bevorzugten Anwohnerstraße gelegen, wird diese Mehrparteien-Villa mit äußerst viel Liebe zum Detail errichtet. Nur sieben Wohnungen umfasst diese moderne Anlage, eines der Juwelle befindet sich im 1. Obergeschoß: Eine zeitlos geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss, ideal zur Vermietung oder auch zur Selbstnutzung. Die Wohnung ist barrierefrei und damit für alle Lebenslagen geeignet. Auf gut 47 Quadratmetern Wohnfläche steht ein ideales Raumprogramm zur Verfügung: Die Wohnung betritt man über einen Flur mit hervorragenden Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co.. Sowohl das Wohn-/Esszimmer als auch das Schlafzimmer präsentieren sich hell und lichtdurchflutet, nicht zuletzt dank bodentiefer Fenster. Ein geräumiges Duschbad in edler Optik und bester Sanitär-Markenausstattung rundet diese perfekte 2-Zimmer-Wohnung ab. Im Untergeschoß stehen zudem Kellerabteil, Waschmaschinenanschluss und Fahrradraum zur Verfügung. In der hauseigenen, bequem trockenen Fußes - oder direkt mit dem Lift - erreichbaren Tiefgarage stehen zudem Einzelstellplätze zur Verfügung.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir für einen Beratungstermin zu Verfügung - Terminvereinbarung unter:

Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



