



81247 München

Charmante 3 Zimmer im grünen Obermenzing - Haus im Haus



620.000 €

Kaufpreis

96 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Gisela Droemer

Tel.: 00491728918439

g.droemer@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	620.000 €
Kaufpreis / qm	6.458,33 €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.04.2028
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	84.40
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Haus im Haus -3 Geschosse (EG/OG/UG)
- Laminat und Fliesen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- neue moderne graue Einbauküche mit Fenster
- 2 Schlafzimmer im OG
- Badezimmer modern hell gefliest
- kleiner Westgarten mit Terrasse
- Gäste-WC im UG
- Hobbyraum im UG
- Waschküche und Stauraum im UG
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- direkter praktischer Zugang vom UG in die Tiefgarage
- sehr ruhige familienfreundliche Lage
- öffentliche Anbindung (Bus + S-Bahn S2)
-



Beschreibung

Im beliebten Stadtteil Obermenzing liegt das angebotene Objekt (Wohnung/ Haus im Haus) in einer ruhigen Anliegerstraße im grünen Obermenzing. Es wurde teilweise renoviert (Küche und Bad). Die Aufteilung der Räume ist als klassisch zu bezeichnen. Im Erdgeschoss befindet sich neben Windfang und Gäste-WC eine angenehm große neue Küche mit Fenster. Angrenzend der Wohn-Essraum mit Zugang zur kleinen Terrasse und Gartenfläche mit West-Ausrichtung. Im Obergeschoss finden sich zwei Schlaf- und/oder Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer - hell gefliest. Das Untergeschoss verfügt über einen Hobbyraum mit Fenster und Heizung. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und nebenan einen Raum mit Waschmaschinenanschluss - auch als zusätzlicher Stauraum zu verwenden.. Einen zusätzlichen Kellerraum gibt es nicht. Es wird ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz angeboten. Praktischerweise gibt es einen direkten Zugang vom Untergeschoss in die Tiefgarage. Das Objekt eignet sich idealerweise für eine junge Familie oder ein Paar, das viel im Homeoffice arbeitet. Bitte rufen Sie mich an, um vorab Näheres zu erfahren. Besichtigungstermine werden individuell nach Absprache vereinbart. Ich bitte um Diskretion den Nachbarn gegenüber. Besten Dank. Gisela Droemer - Objekt- und Kundenbetreuung. Sie erreichen mich mobil: Tel. 0172-8918439

Lage

Das hübsche Objekt liegt im attraktiven Stadtteil Obermenzing westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing. Insgesamt grenzt Obermenzing an acht Stadtteile und gilt sicherlich als einer der schönsten Stadtteile Münchens. Der Fluss Würm trägt mit seinen malerisch bewachsenen Ufern dazu bei, dass die Lebensqualität in diesem grünen Stadtteil sehr hoch ist. Obermenzing ist vor allem für das malerische Schloss Blumenburg über seine Grenzen hinaus bekannt. Durch Obermenzing verläuft die Bahnstrecke München-Ingolstadt, die im 20-Minuten-Takt von der Linie S2 Richtung Petershausen der S-Bahn München bedient wird. Mehrere MVG-Buslinien dienen als Zubringer zur S-Bahn in Obermenzing. Die Haltestelle des Busses 160 ist in wenigen Fußminuten vom Objekt aus erreichbar. Mitten durch den Stadtteil führen die Zubringer zur Autobahn A8 München-Stuttgart. Die Münchener Innenstadt ist schnell und bequem in 15 Minuten erreichbar. Die Infrastruktur ist in Ordnung. Es finden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Bank, Kindergärten, Schulen, etc.. Es gibt vielfältige Sportmöglichkeiten. Restaurants und Biergärten sind teilweise problemlos zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 84.40 kwh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38% (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Diese Wohnung wird im Alleinauftrag angeboten. Gerne schicke ich Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Lageplan, Adresse und Grundriss zu. Bitte übersenden Sie mir Ihre genauen Kontaktdaten. Besten Dank. Gerne gebe ich Ihnen auch vorab am Telefon nähere Auskünfte zum Kaufobjekt.



Gisela Droemer - Objekt- und Kundenbetreuung, Tel.0172-8918439













