

81247 München

Lichterfülltes Bauhaus-Domizil mit Einliegerwohnung, Lift und sonnigem Traumgarten



Kaufpreis

5.500.000 €

Wohnfläche

357 m²

Zimmer

6,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

+49 89 159455-0

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	575 m²
Wohnfläche	357 m²
Zimmer	6,5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Badezimmer	5
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.017 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.500.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	RESERVIERT
letzte Modernisierung	2025

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	62.1
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Objekt-Titel

Lichterfülltes Bauhaus-Domizil mit Einliegerwohnung, Lift und sonnigem Traumgarten

Lage-Beschreibung

Die exklusiv von uns angebotene Architekten-Villa befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveauvollen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld mit gewachsenen Nachbarschaften.

Online-ID:
TLTECVXG

Objekt-Nr.:
HS 1711



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Natur-nähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Norden. In Lauf- bzw. Radnähe liegen ein Bio-Supermarkt, ein Discounter und ein Feinkostladen. 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, darunter das fußläufig gelegene, private Obermenzinger Gymnasium.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten von Fußball über Tennis und Fitness bis hin zu Ski und Eisstockschießen. Als eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete lädt der Hartmannshofer Park zum Joggen und Spaziergehen ein. Mit der in Lauf- bzw. Radnähe gelegenen S-Bahnstation „Obermenzing“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV und die Münchner Innenstadt gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Eichen-Dielenparkett, geölt, in den Wohn- und Schlafräumen; heller Sichtestrich im Eingangsbereich und in den Fluren; putzbündige Sockelleisten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Freistehender Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Kamin im Masterbad
- BUS-System (Busch-Jaeger) mit Bedien-Panels auf beiden Wohnebenen
- Schreiner-Einbauküche mit weißen grifflosen Fronten, Echtholz-Innenauszügen, Kochinsel und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochfeld samt Teppanyaki und Muldenlüftern (Bora) sowie separater Gas-Kochflamme, Backofen Dampfgarer, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Gaggenau) und Edelstahlspüle
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen weißen Marmor-Bodenfliesen, ausgestattet mit holzbefeuertem Kamin, Mineralguss-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. beleuchtetem Rainsky (Axor), Echtglas-Abtrennung und beleuchteter Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch aus Naturstein (Negresco) samt Unterputz-Armaturen (Dornbracht), wandbündigem, beleuchtetem Spiegelschrank samt Strom-, TV- und LAN-Anschluss sowie spiegelintegriertem TV, WC, Handtuchwärmer (Tubes), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss) mit Skylight, gestaltet mit weißem Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne samt Tür-Einstieg (Repabad), breitem Waschtisch samt Unterschrank und Design-Armatur, Dusch-WC (Toto), bodengleicher Rainshower-Dusche samt Echtglas-Abtrennung, Spiegelschrank samt Strom-, TV- und LAN-Anschluss, Handtuchwärmer (Tubes), elektrischer Fußbodenheizung, wandintegrierter Beleuchtung und Deckenspots
- Gäste-Duschbad (Erdgeschoss), gestaltet mit Design-Wandfinish
- Deckenspots auf allen Geschossen
- Beleuchtete Handläufe
- Raumhohe weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit satinierten Design Beschlägen
- komplett bündige Holz-/Alufenster, 3-fach isoliertverglast
- Elektrische Metall-Raffstores
- LAN-Verkabelung
- Deckenlautsprecher auf beiden Wohnebenen
- Dezentrales Wohnraumbelüftungssystem (Zehnder)
- Wäscheabwurf über alle Geschosse
- Wasserentkalkungsanlage (Grünbeck)
- Personenaufzug (Hiro) über alle drei Geschosse
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereiteter Spa-Bereich (Untergeschoss) mit Design-Wandfinish, offenbarem Oberlicht, Starkstromanschluss für den Einbau einer optionalen Sauna, Duschbereich einschl. Schwalldusche, Handbrause und Kneippschlauch sowie separatem WC
- Fitness-Bereich (Untergeschoss) mit offenbarem Oberlicht und Stabparkett
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuertem Sektionaltor, Stromanschluss und elektrisch betriebenem breitem Tor in den Garten
- Ein Außenstellplatz vor der Doppelgarage und ein weiterer Außenstellplatz dahinter
- Gasheizung
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Garten: WPC-Terrasse, Granitterrasse mit integriertem Wasserspiel und Holz-Sommerhaus mit Stromanschluss und Gartenkammer
- AUTARKE EINLIEGERWOHUNG
- Eichen-Dielenparkett im Wohn-/Schlafzimmer, Sichtestrich im Eingangsbereich
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit hellgrauen Fronten, ausgestattet mit schmalem Cerankochfeld samt Flachschild-Dunstabzug (Siemens), Backofen, schmalem Geschirrspüler, Kühlschrank (alles Constructa) und Edelstahlspüle
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Metall-Raffstores
- Deckenspots
- Dezentrales Belüftungssystem (Zehnder)
- Private Terrasse mit WPC-Terrassenbelag

Objektbeschreibung

Diese individuell und mit viel Überlegung geplante Architekten-Villa begeistert durch großzügige Proportionen, ein kluges Raumkonzept und ein minimalistisch-stilvolles Ambiente. Atemberaubende Glasfronten sorgen für überbordende Lichtfülle, eröffnen Blickachsen in prachtvolles Grün und heben die Grenzen zwischen drinnen und draußen nahezu auf.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 357 m² und zwei sonnendurchflutete Wohnebenen. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen und ein Arbeitszimmer untergebracht. Das Obergeschoss umfasst einen großzügigen Masterbereich mit Ankleide und Wellness-Bad, zwei (Kinder-)Zimmer und ein zusätzliches Bad. Von einer Dachterrasse genießt man fantastische Blicke in alten Baumbestand. Das Untergeschoss bietet einen Fitnessbereich, einen als Spa vorbereiteten Raum sowie Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen. Ein Highlight ist der weitläufige, prachtvoll eingewachsene Garten mit einem Sommerhaus. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sehr attraktive, autarke Einliegerwohnung.

Neben der familienfreundlichen, ruhigen Lage ist die detailreiche Ausstattung mit einem Lift über alle Etagen, zwei Kaminen, BUS-System, Wäscheabwurf, Wasserenthärtungsanlage und weiteren Annehmlichkeiten hervorzuheben. Die Gasheizung wurde soeben erneuert; zusätzlich steht eine Solaranlage zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang komplettiert dieses hochklassige Domizil mit Villen-Flair.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen





