81247 München

OPEN HOUSE-Besichtigung: Freitag, 30. Okt. | 16-17 Uhr:Großzügige 3-Zi.-Gartenwohnung mit Hobbyraum

Kaufpreis
875.000 €

Wohnfläche
79,3 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	109,6 m²
Wohnfläche	79,3 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	8,1 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	622,35 €
Kaufpreis	875.000 €
Heizkosten enthalten	Ja
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	34.900 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.11.2033
Ausstelldatum	08.08.2020
Endenergiebedarf	14.5
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Lage-Beschreibung

Online-ID:
LPPDLQWD

Objekt-Nr.:
Thuille | Whg. 2

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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. Genauso schnell ist man über die Fernstraßen oder mit der S-Bahn in der wunderbaren südlichen Freizeitlandschaft.
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 entlang der Lebensader Verdistraße: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, mehrere 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 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 Spazierengehen ein. Mit der nur drei Gehminuten entfernten S-Bahnstation „Obermenzing“ befindet sich eine optimale Anbindung an den ÖPNV und die Münchner Innenstadt 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 Se sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten. Das ist Lebensqualität pur!

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Große bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüre zur Terrasse
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Erlesene Marken-Sanitärausstattung (Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch) und bodengleiche Duschen
- Marken-Elektroausstattung und bewährte „Homeway“-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Nachhaltige Technik: Zukunftsweisendes Energiekonzept unabhängig von Öl und Gas dank hocheffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik und Dreifach-Verglasung - minimaler Energieverbrauch!
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Farb-Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradabstellfläche

u.v.m.

Objektbeschreibung

Besichtigen Sie dieses sagenhafte Penthouse
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort am Freitag, 30. Oktober 2026 von 16-17 Uhr in der Thuillestraße 4.

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen! Auf einem sonnigen Grundstück entstand diese kleine, feine Stadtvilla (nur vier Einheiten!) in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung. Ein wahres Schmuckstück ist dabei diese 3-Zimmer-Gartenwohnung samt XXL-Hobbyraum, die sich über Erdgeschoß und Souterrain erstreckt. Mit gut 80 Quadratmetern Wohnfläche und rund 110m² Wohn-/Nutzfläche und einem äußerst vielseitigen Grundriss bleiben hierbei keine Wünsche offen.
Man betritt das barrierefreie Haus über ein geräumiges Entrée. Im Erdgeschoß der Wohnung befinden sich ein gut dimensioniertes Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und das großzügige Tageslicht-Bad mit Designer-Ausstattung, breitem Waschtisch und bodengleicher Dusche sowie der kommunikative Mittelpunkt dieser Wohnung, das große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Große, bodentiefe Fensterfronten beziehen die West-Terrasse und den angrenzenden Privatgarten ganzjährig mit ein. Hier lassen sich wunderbare Stunden unter freiem Himmel verbringen! Dieser Privatgarten lässt beinahe vergessen, dass man hier in einer kleinen, feinen Mehrfamilienhausanlage wohnt.

Doch damit nicht genug: Im Souterrain der Wohnung, erreichbar sowohl über eine separate Eingangstüre im Untergeschoß als auch eine schöne Treppe in der Wohnung selbst, stehen weitere Räumlichkeiten in Wohnraumqualität zur Verfügung: Ein rund 25 Quadratmeter großer Hobbyraum, ideal nutzbar als weiterer Schlafraum, als Büro/Homeoffice oder als eigener Wellness-Bereich mit reichlich Platz für Spa- oder Fitness-Aktivitäten, ein weiteres Duschbad samt Waschmaschinenanschluss sowie großzügige Lagermöglichkeiten. So vermittelt diese einmalige Wohnung im Grünen echtes “Haus-im-Haus-Feeling” und dies auf höchstem Niveau!
Erlesene Materialien, viel Liebe zum Detail und eine kompromisslos hochwertige, elegante Ausstattung für modernen Wohnkomfort kennzeichnen diese wunderschöne Wohnung. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, die Lage ruhig und privilegiert.
Die Architektur schenkt an vielen Stellen Gelegenheit, Licht und Luft einzuladen. Das unterstreichen auch die großen Fensterfronten. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und viele Sonnenstunden im Freien auf der Terrasse. Das moderne Gebäude überzeugt durch seine attraktive und zeitgemäße Architektursprache, inspiriert durch das Bauhaus und in den Proportionen ideal abgestimmt auf die Nachbarschaftsbebauung.
Einladend ist auch die Innenausstattung: Beim Material, beim Design, bei der Verarbeitung. Nur namhafte Hersteller und Ausstatter, die ihre Kompetenz permanent unter Beweis stellen, haben mit ihren Produkten beim Entstehen dieser Stadtwohnungen mitgewirkt.
Ob in Ihrem großzügigen Bad, in der einladend offenen Küche oder im Wohlfühl-Ambiente der Wohnräume: Stets begleiten Sie Komfort, Perfektion und das Wissen um die richtige Entscheidung.

Und das Beste: Die Gartenwohnung ist bereits fertiggestellt und sofort bezieh- oder vermietbar!
Das bedeutet:
- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- kein Fertigstellungsrisiko und keine Wartezeit
- für Selbstnutzer: Jetzt endlich und direkt in die eigenen vier Wände!
- für Anleger: Sofort-Rendite und kostenloser Erstvermietungsservice

Objekt-Titel

OPEN HOUSE-Besichtigung: Freitag, 30. Okt. | 16-17 Uhr:Großzügige 3-Zi.-Gartenwohnung mit Hobbyraum

Sonstiges

Besichtigen Sie am besten gleich diese phantastische Gartenwohnung – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:<br id="isPasted">Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: <a data-fr-linked="true" href="mailto:info@flemmer-immobilien.de">info@flemmer-immobilien.de!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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.

sonstige Angaben

Besichtigen Sie dieses sagenhafte Penthouse
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort am Freitag, 30. Oktober 2026 von 16-17 Uhr in der Thuillestraße 4.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

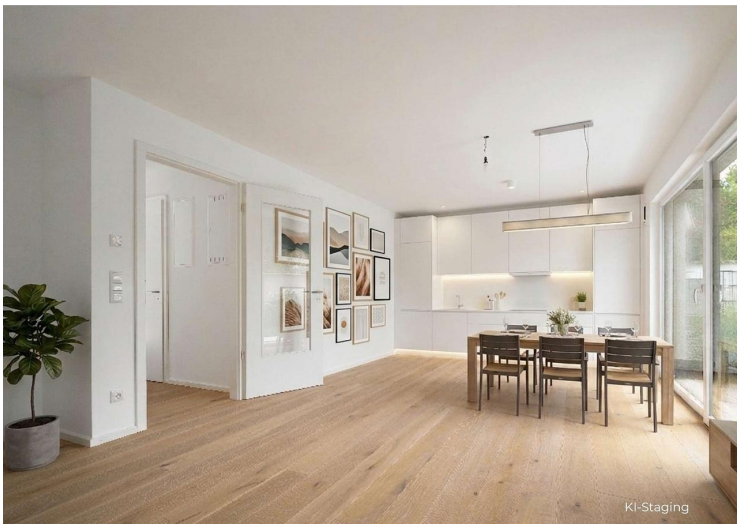
Oder gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:

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

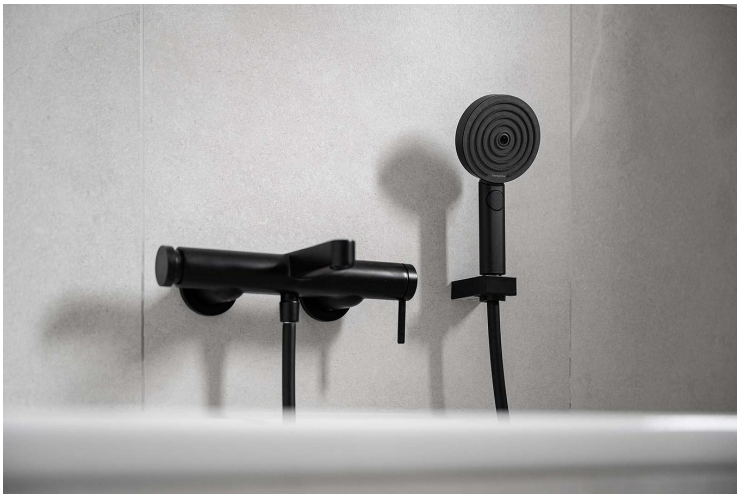
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers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

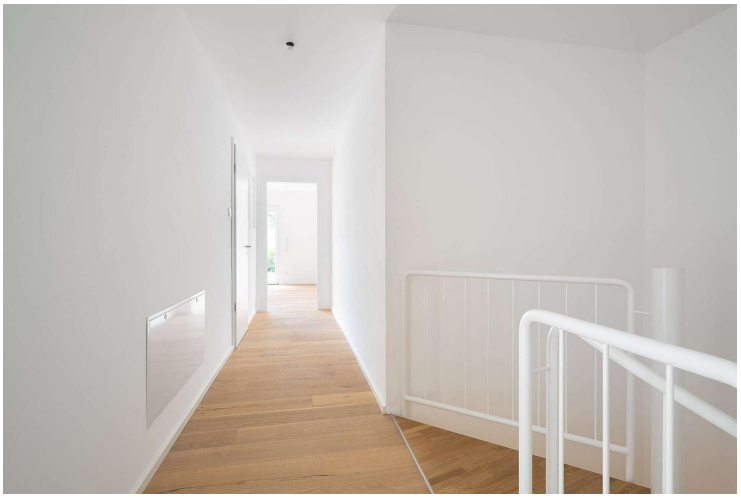
Impressionen

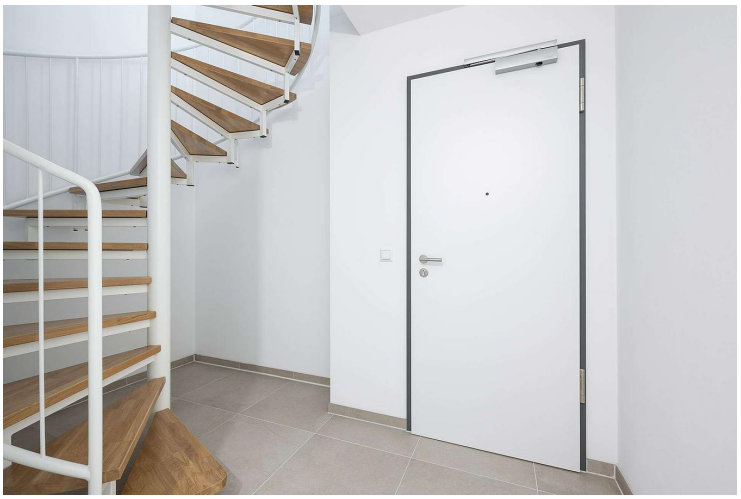
KI-Staging

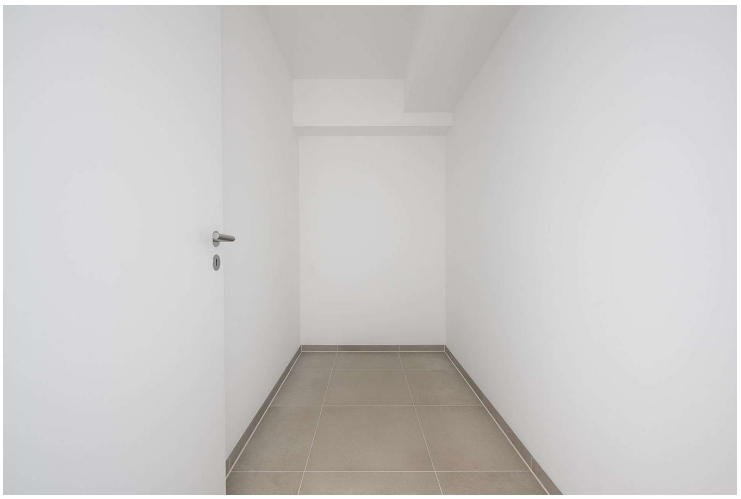

KI-Staging

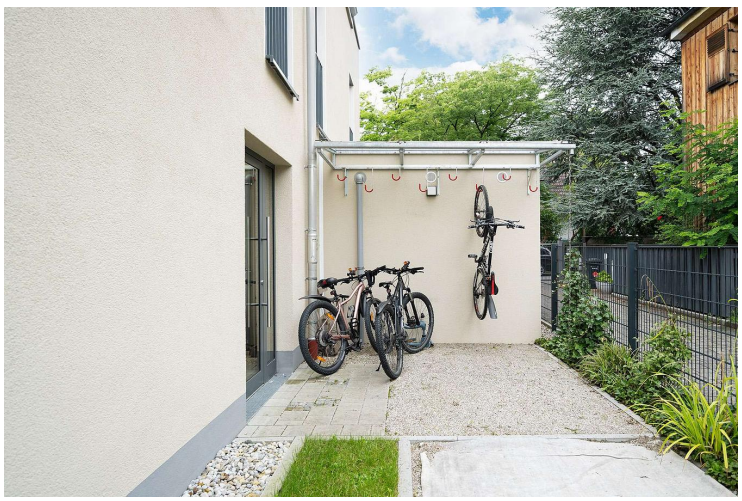
KI-Staging

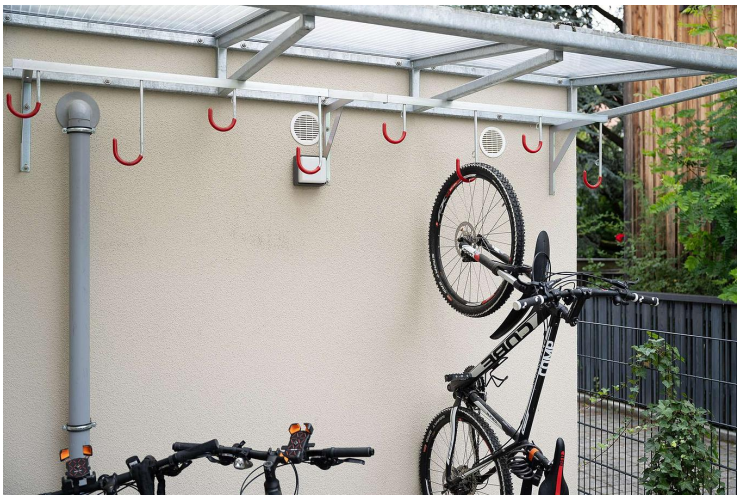


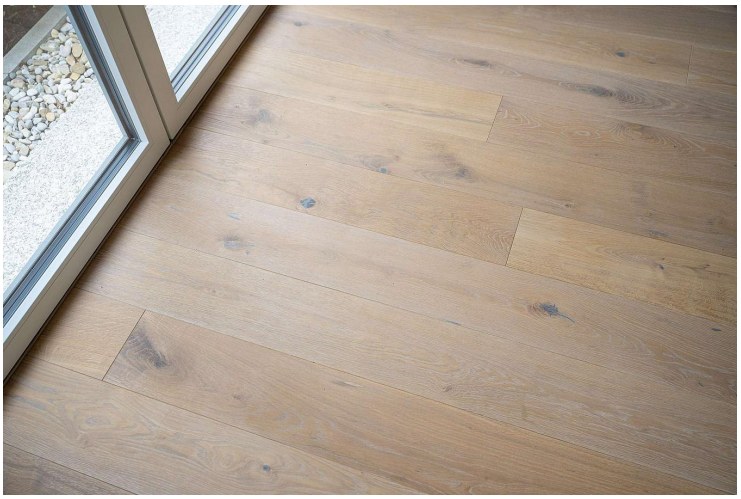
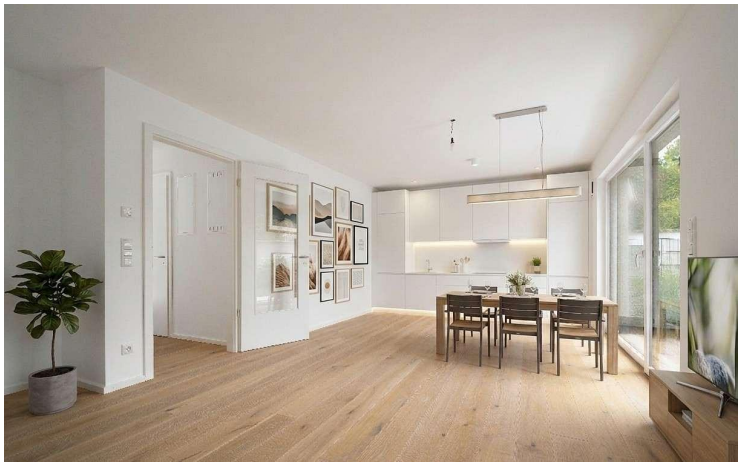
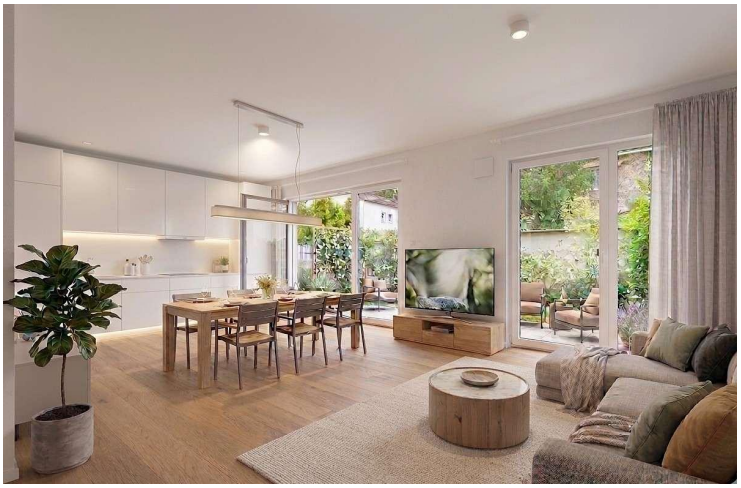
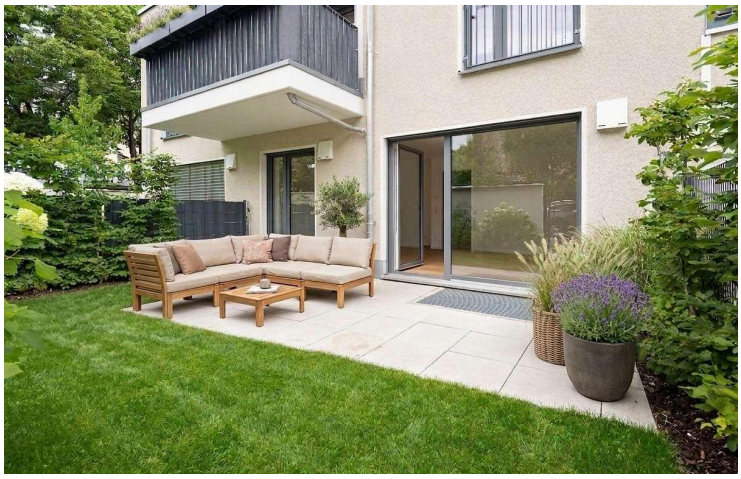












Thuillestraße