



81247 München

Hochwertig modernisierte Haushälfte mit 6 Zimmern
(befristete Vermietung von März 2026 - Mai 2027)



2.800 €

Kaltmiete

168 m²

Wohnfläche

252 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|--------|
| Wohnfläche | 168 m² |
| Nutzfläche | 225 m² |
| Grundstücksfläche | 252 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 13 m² |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|-----------|
| Kaltmiete | 2.800 € |
| Nebenkosten | 550 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✗ |
| Kautionszeit | 3 Monats- |



Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 04.09.2018 |
| gültig bis | 04.09.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1997 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 118.2 |
| Primär-Energieträger | Gas |

Allgemeine Infos

verfügbar ab 1. März 2026

Zustand

| | |
|-----------------------|----------|
| Baujahr | 1997 |
| letzte Modernisierung | 2019 |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Befuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Fischgrätparkett im Erdgeschoss; Eichen-Stabparkett in Ober- und Dachgeschoss; hohe, weiße Sockelleisten
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen bzw. mattschwarzen Fronten und Kochinsel samt Esstheke, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld samt Dunstabzug (Miele), Backofen (Siemens), Geschirrspüler (Siemens), Kühlschrank (Bosch), zwei dimmbaren Hängelampen und Decken-Aufbauspots
- Duschbad (Obergeschoss) mit Fenster, gestaltet mit grauen Metro-Fliesen und großformatigem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche einschl. Glasabtrennung, maßgefertigtem Waschtisch samt Unterschrank, Doppelwaschbecken, maßgefertigtem Spiegelschrank, Wandbeleuchtungen, Fußbodenheizung und WC
- Masterbad (Dachgeschoss) mit Fenster, gestaltet mit grauen Metro-Fliesen und großformatigem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch samt Unterschrank, maßgefertigtem Spiegel, Wandbeleuchtung, Fußbodenheizung und WC
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Metro-Fliesen, großformatigem Feinstein in Marmor-Optik und stylisch gemusterter Tapete (KEK-Amsterdam, NL), ausgestattet mit Handwaschbecken, WC und Wandbeleuchtungen
- Maßgefertigter Garderobenschrank in der Diele
- Dimmbare Lichtschalter in den Wohn- und Schlafräumen, in den Bädern, im WC und im Hobbyraum
- Mattweiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Weiße Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast, abschließbar im Wohn-/Essbereich, mit Holz-Klappläden
- Manuelle Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen; manuelle Verdunkelung an den Dachflächenfenstern
- Solarbetriebene Rollläden im Masterschlafzimmer
- Beleuchtung und Steckdose auf der Terrasse und dem Balkon; Wasseranschluss im Garten
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor
- Vorbereitung für eine Solaranlage

Mögliche teilweise Möblierung:

- Wohnzimmer mit Couch, Couchtisch, Sideboard und Lowboard (ohne TV),
- Kleiderschränke in beiden Kinderzimmern sowie im Schlafzimmer
- Büro im Dachgeschoss mit Couch bzw. Schlafcouch und großzügiger Liegefläche



Beschreibung

Dieses Objekt verbindet ein familienfreundliches, großzügiges Raumangebot mit einem lichten Wohnambiente und einer attraktiven Ausstattung. Weiße Klappläden und die charmante Fassadengestaltung entfalten ein einladendes Flair.

Die ausgezeichnet geschnittenen Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 168 m² und drei Wohnetagen. Das Raumangebot umfasst einen sonnenerfüllten Wohn-/Essbereich mit offener Küche, drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein Duschbad im Obergeschoss sowie zwei weitere schön große, helle Räume und ein Bad im Dachgeschoss. Im Untergeschoss stehen ein nahezu tagheller Hobbyraum sowie Abstell- und Hauswirtschaftsflächen zur Verfügung. Ein kleiner, hübsch angelegter Südwestgarten mit Terrasse bildet ein charmantes Outdoor-Refugium. Komplettiert wird das Familiendomizil durch eine Einzelgarage.

2019 fand eine substanzielle Modernisierung statt. In diesem Rahmen wurden die Bäder aufwendig erneuert, hochwertiges Parkett verlegt, eine ansprechende Küche eingebaut und der Eingangsbereich neu gestaltet. Die Maßnahmen wurden von einer Innenarchitektin geplant und begeistern durch ihre anspruchsvolle Ästhetik.

Das Haus wird befristet vom 1. März 2026 bis 31. Mai 2027 vermietet.

Lage

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich im grünen Obermenzing, nur wenige Schritte vom malerischen Pasing-Nymphenburg-Kanal und dem idyllischen „Durchblick“ mit altem Baumbestand und weitläufigen Wiesen entfernt. Zum westlichen Eingang des Nymphenburger Schlossparks gelangt man in wenigen Gehminuten.

Obermenzing zählt zu den gesuchtesten, niveauvollsten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche Infrastruktur. An der Verdistrasse sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden (u. a. Super- und Biomarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei/Konditorei, Apotheke, Banken). Im Viertel stehen etliche KITAS zur Auswahl, darunter bilinguale und Montessori-Angebote. Die beliebte Grundschule an der Grandlstraße bietet Hort, Tagesheim und Mittagsbetreuung. Das renommierte, private Obermenzinger Gymnasium erreicht man schnell mit dem Rad. Ebenfalls in kurzer Radentfernung liegt die Sportanlage Obermenzing mit einem regen Vereinsleben und einem vielfältigen Angebot für die ganze Familie, das von Fitness über Tennis bis hin zu Hockey und Fußball reicht. Innerhalb von ca. 15 Minuten erreicht man den Eschenried Golfclub, der eine weitere Freizeitgestaltung ermöglicht.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Die S-Bahn-Station „Obermenzing“ (S2) ist in ca. 10 Gehminuten oder mit einer nahegelegenen Buslinie erreichbar, die auch zum Pasinger Bahnhof verkehrt (Stammstrecke und ICE-Halt).

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





