



80997 München

Lift direkt in die Wohnung: Großzügiges Penthouse mit Kamin und 3 Dachterrassen



1.480.000 €

Kaufpreis

197 m²

Wohnfläche

272 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	197 m ²
Nutzfläche	272 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	51 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.480.000 €
Hausgeld	745 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2005
Energieverbrauchskennwert	111
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2005
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Lift bis in die Wohnung, schlüsselgesteuert
- Kamin im Wohn-/Essbereich
- Schiffsboden-Parkett aus heller Birke in Einzelstabverlegung
- Granit-Fliesen „Padang White“ in Grau
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Niedervolt-Deckenspots, deckenintegriert und dimmbar
- Kassettentüren in Weiß mit Bauhaus-Beschlägen
- Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten und schwarzen Granit-Arbeitsflächen (Nero Assoluto), ausgestattet mit Cerankochfeld, Edelstahl-Dunstabzug (Abluft), Backofen, Dampfgarer, Kühl-Gefrier-Kombination und Geschirrspüler von Siemens, AEG und Gutmann
- Masterbad en suite mit Fenster, hell gefliest, ausgestattet mit Eckwanne, Granit-Doppelwaschtisch, Design-Armaturen, geräumiger Glas-Eckdusche, WC, Bidet, Deckenspots und Handtuchwärmer
- Badezimmer mit Fenster, hell gefliest, ausgestattet mit Whirlwanne (Villeroy & Boch), Waschtisch, Dusche, WC, Bidet und Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet
- Maßeinbauten in der Masterankleide
- Kabel-TV
- Dachflächenfenster mit Elektroantrieb
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Kellerabteil, ca. 7,4 m²



Beschreibung

Dieses lichtdurchflutete Objekt ist Teil einer repräsentativen Mehrfamilien-Villa mit nur fünf Einheiten aus dem Jahr 2005. Das gepflegte Gebäude befindet sich in vorzüglicher, absolut ruhiger Lage im idyllischen Hartmannshofen. Die niveauevolle Nachbarschaft besteht aus teils historischen Häusern sowie anspruchsvoller moderner Bebauung. Alter Baumbestand schafft ein parkähnliches Ambiente.

Großzügigkeit, außergewöhnliche Lichtfülle, eine zeitlose Ausstattung und ein perfekt gegliederter Grundriss prägen die Räumlichkeiten im 2. Ober- und Dachgeschoss. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 197 m² Wohnfläche und umfasst einen repräsentativen Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und atemberaubendem Luftraum, eine Küche, einen bildschönen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite, ein weiteres (Schlaf-)Zimmer und ein Gäste-WC. Hinzu kommt eine weitläufige Galerie, die sich als Lounge/Bibliothek oder Gästebereich nutzen lässt und durch ein Bad komplettiert wird. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Klimaanlage ausgestattet; der Lift führt direkt in die Wohnung.

Ein Highlight ist die große, sonnige Südterrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne, die durch einen Ost- und einen Westbalkon ergänzt wird. Zwei Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage und ein Kellerabteil machen dieses Objekt in äußerst begehrter Lage perfekt.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in einer außergewöhnlich schönen, ruhigen Lage Untermenzings. Das idyllische Hartmannshofen bezaubert durch seinen idyllischen Waldsiedlungs-Charakter, der die Natur rund ums Jahr zu einem Teil der hohen Lebens- und Freizeitqualität macht. Die niveauevolle Nachbarschaft besteht aus teils historischen Häusern sowie anspruchsvoller moderner Bebauung. Alter Baumbestand schafft ein herrlich grünes Wohnumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die gute Infrastruktur. In Fußnähe befinden sich eine Bäckerei und ein Feinkostgeschäft mit Bistro; an der Allacher Straße sind weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die beliebte Trattoria Menzingers mit gemütlichem Gastgarten sowie die Pizzeria Corretto mit großer Terrasse liegen in kurzer Gehentfernung. Im Viertel stehen städtische und private Kitas zur Auswahl. Die nahe Grundschule an der Haldenbergstraße (mit gebundenem Ganztagsunterricht und Mittagsbetreuung) ist in ca. acht Gehminuten erreichbar.

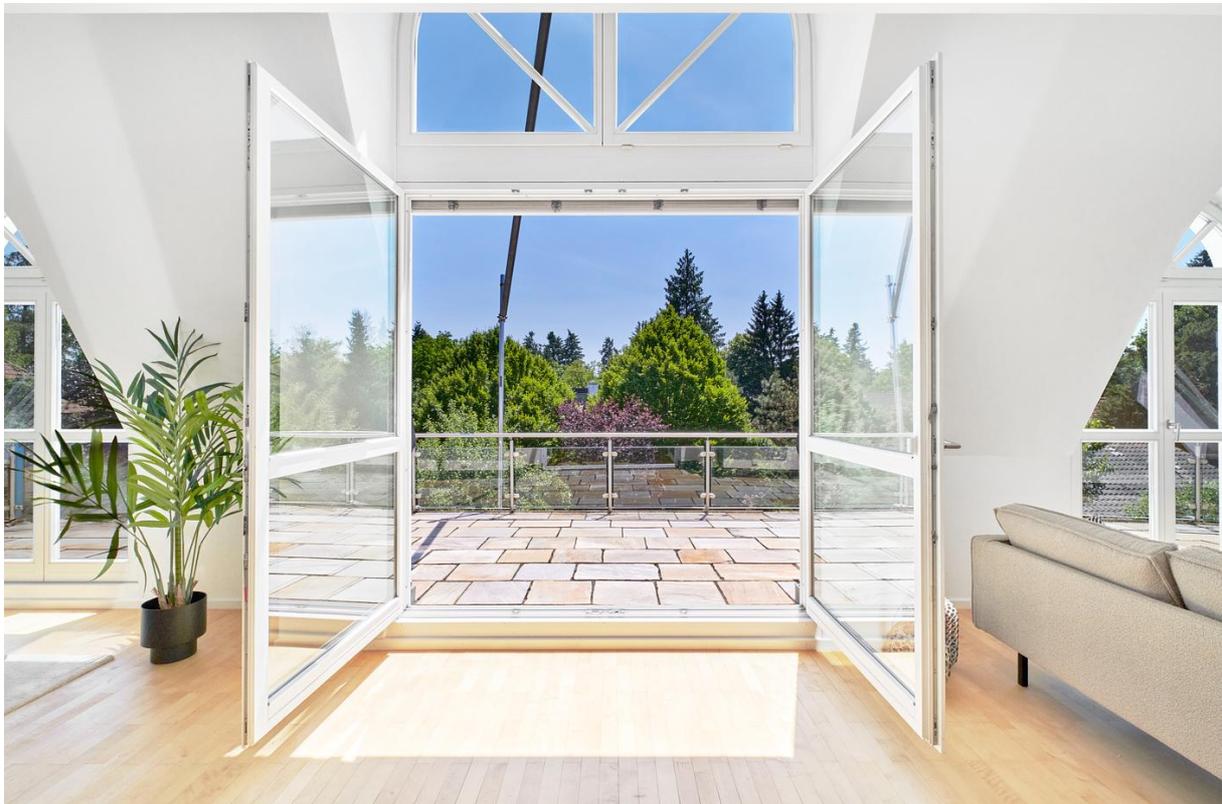
Der nahe TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten von Fußball über Tennis und Fitness bis hin zu Ski und Eisstockschießen. Zum Joggen und Spaziergehen lädt der Hartmannshofer Park ein.

Sonstige Angaben

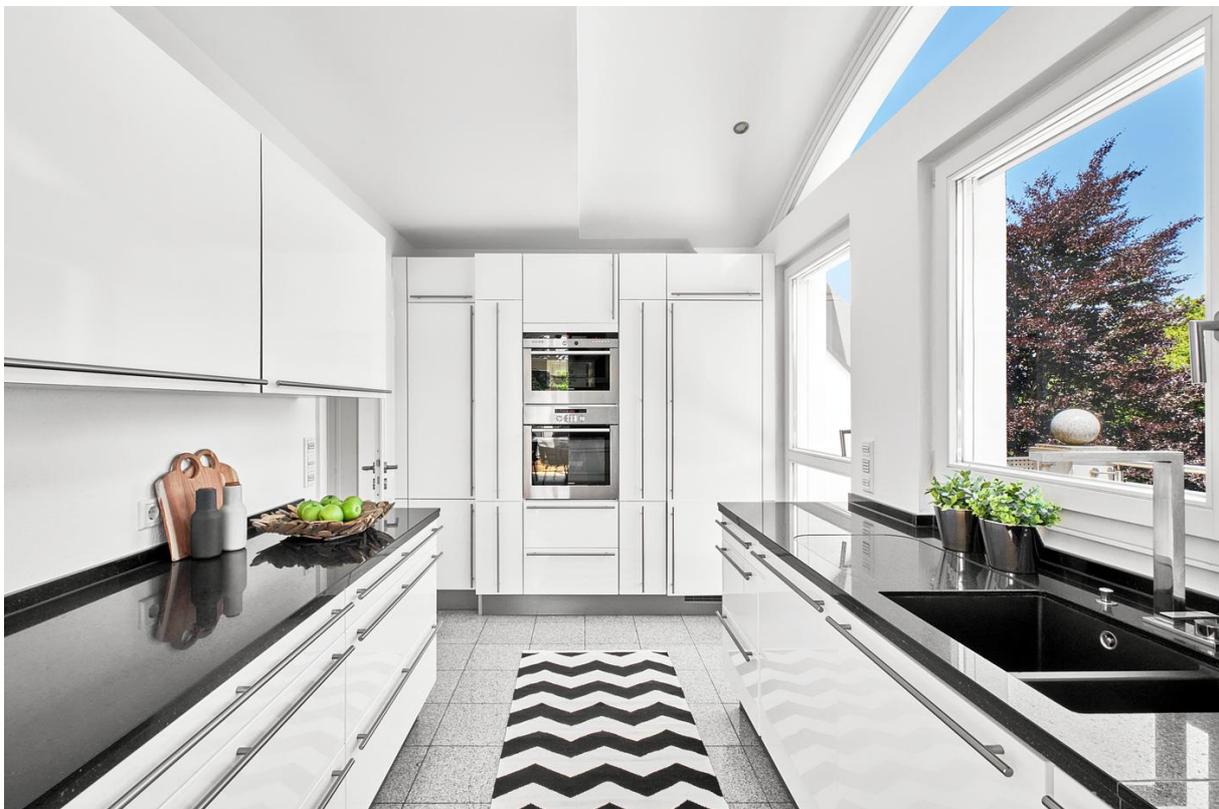
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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

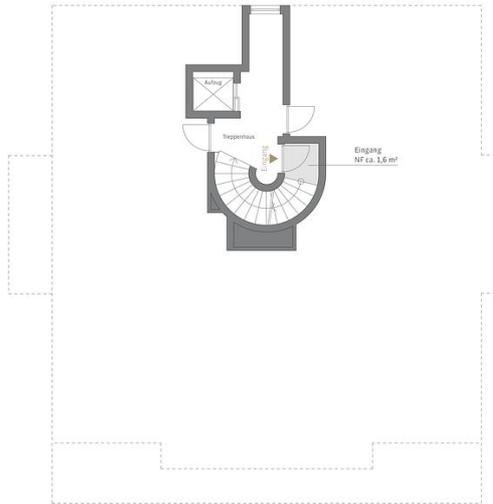
Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









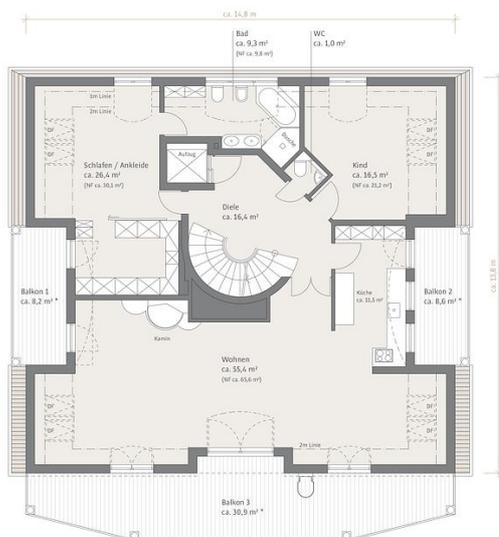


**GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	0,0	1,6	1,6
Eingang		1,6	1,6
1. Obergeschoss	0,0	1,6	1,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,53 m



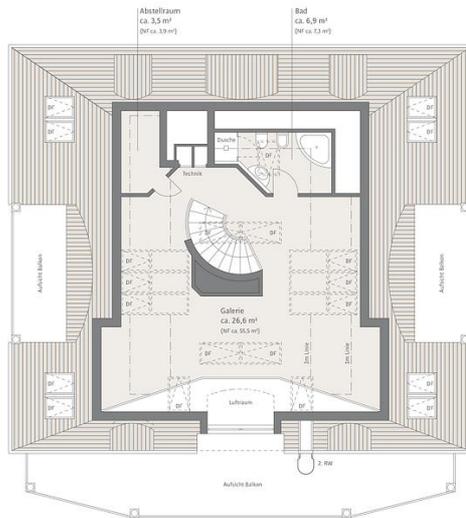
**GRUNDRISS
DACHGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	160,4	42,9	203,3
Diele	16,4		16,4
WC	1,0		1,0
Schlafen / Ankleide	26,4	3,7	30,1
Bad	9,3	0,5	9,8
Kind	16,5	4,7	21,2
Küche	11,5		11,5
Wohnen	55,4	10,2	65,6
Balkon 1 zu 1/2	4,1	4,1	8,2
Balkon 2 zu 1/2	4,3	4,3	8,6
Balkon 3 zu 1/2	15,4	15,4	30,8
Dachgeschoss	160,4	42,9	203,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
DF = Dachfenster
Raumhöhen von bis zu 2,50 m





GRUNDRISS GALERIEGESSCHOß

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galeriegesschoß	37,1	29,7	66,8
Galerie	26,6	28,9	55,5
Bad	6,9	0,4	7,3
Abstellraum	3,5	0,4	3,9
Galeriegesschoß	37,1	29,7	66,8

NF = Nutzfläche
DF = Dachfenster
Raumhöhen ca. 2,65 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	0,0	1,6	1,6
Dachgeschoss	160,4	42,9	203,3
Galeriegesschoß	37,1	29,7	66,8
Gesamt	197,4	74,2	271,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben