81247 München

Ruhig, grün und nah am Puls der Stadt: Doppelhaushälfte mit Südgarten in Obermenzing



Kaufpreis
1.300.000 €

Wohnfläche
171 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Lara Knechtel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	282 m²
Wohnfläche	171 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	448 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Außenconurtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.06.2036
Ausstelldatum	28.06.2026
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	118.9

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2012

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
YVKXSNEW

Objekt-Nr.:
HS 1920

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Bodenbeläge: Naturstein-Fliesen (Travertin) in Windfang und Diele, Fischgrätparkett im Wohn- und im Esszimmer, Vinyl in der Küche, Fliesen im gesamten Obergeschoss, Laminat im gesamten Dachgeschoss (ausgenommen das Duschbad, hier Fliesen); Vinyl und Fliesen im Untergeschoss
- Kamin, holzbefeuert im Wohnzimmer
- Split-Klimageräte (Mitsubishi) mit zusätzlicher Heizfunktion im Elternschlafzimmer und im Dachstudio
- Einbauküche mit Holz-Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination und Doppelspüle
- Tageslicht-Bad im Obergeschoss (erneuert 2012 und 2016/17), raumhoch gefliest, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Überkopf-Brause, Doppel-Waschtisch mit zwei Einsatzbecken und Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper und Deckenspots; separates WC mit Fenster
- Tageslichtbad im Dachgeschoss (erneuert 2012), raumhoch gefliest, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken, Spiegelschrank, WC und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Maßeinbauten in der Diele, im Wohnzimmer, in der Obergeschoss-Diele, in der Ankleide, in einem der Obergeschoss-Schlafzimmer, in einem der Dachgeschoss-Zimmer, in der Untergeschoss-Diele, in beiden Hobbyräumen
- Deckenspots im Wohnzimmer
- Größtenteils Kunststofffenster (2012), 2-fach isolierverglast
- Dachflächenfenster (2012), drei im Dachgeschoss
- Rollläden, elektrisch mit Zeitprogrammierung in den meisten vertikalen Fenstern
- Sauna und Dusche im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss im Haus
- Gegensprechanlage auf allen vier Geschossen
- Alarmanlage
- Zahlencode-Zugangssystem
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Freisitz (2024), glasüberdacht im Garten
- Gerätehäuser (zwei)
- Gasheizung, 2012 erneuert
- Photovoltaik-Anlage, 2012 installiert
- Garage, beheizbar und geräumig mit funkgesteuertem Kipptor und Gartenzugang, ursprünglich als Doppelgarage erbaut (das verschlossene zweite Tor lässt sich wieder öffnen)

Objektbeschreibung

Ruhig, grün und doch ganz nah am Puls der Stadt: In einer idyllischen Alleestraße im Herzen von Obermenzing wartet diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 auf eine Familie, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte.

Auf drei Wohnebenen erstrecken sich ca. 171 m² Wohnfläche. Durch den Windfang mit Gäste-WC und die Diele mit maßgeschreinerter Garderobe gelangt man ins Herz des Hauses: das ca. 34 m² große, nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit Fischgrätparkett und Blick in den Garten. In der kalten Jahreszeit wird der holzbefeuerte Kachelkamin zum gemütlichen Mittelpunkt des Familienlebens. Durch einen Rundbogen geht es weiter in den Essbereich mit Platz für eine große Familientafel. Gleich daneben liegt die Küche.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer, alle mit Balkon und Blick ins Grüne, sowie ein Tageslichtbad und ein separates WC. Unter dem Dach begeistert ein luftiges Studio mit bis zu ca. 3,19 m Raumhöhe, ergänzt durch ein Arbeitszimmer für das Homeoffice und ein Duschbad. Das Untergeschoss bietet zwei beheizbare Hobbyräume, eine Sauna mit Dusche sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Ein echtes Highlight ist der eingewachsene, größtenteils uneinsehbare Südgarten, der Sonne bis in die Abendstunden genießt. Der 2024 errichtete, glasüberdachte Freisitz bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz im Freien. Eine beheizbare Garage und zwei Außenstellplätze runden dieses Familiendomizil ab.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Ruhig, grün und nah am Puls der Stadt: Doppelhaushälfte mit Südgarten in Obermenzing

Lage-Beschreibung

Die Doppelhaushälfte liegt in einer idyllischen Alleestraße (Tempo-30-Zone) im Herzen von Obermenzing, eingebettet in ein niveauvolles, familienfreundliches Wohngebiet. Gepflegte Häuser und stattliche, eingewachsene Gärten prägen das Bild. Besonders geschätzt wird hier die gewachsene, harmonische Nachbarschaft.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der gewachsenen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Vierteln im Münchner Nordwesten. In wenigen Gehminuten erreicht man den idyllischen Würm-Grünzug mit kilometerlangen Spazier- und Joggingwegen. Auch Schloss Blutenburg, der Botanische Garten und der Nymphenburger Schlosspark laden zu jeder Jahreszeit zu Ausflügen ein.

Die Infrastruktur ist ideal. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Nahversorgungszentrum „Karwinskihöfe“ mit Geschäften und weiteren Annehmlichkeiten (Discounter, Gemüse- und Feinkostgeschäft, Bäckerei, Friseur, Optiker, Krankengymnastik, Änderungsschneiderei, Papeterie). Auch städtische und private Kitas, teils bilingual, stehen zur Auswahl. Die Grundschule an der Grandlstraße ist nur ca. 500 Meter entfernt. Kaum weiter bietet der SV Waldeck Obermenzing e.V. ein breites Sportprogramm für die ganze Familie. Die Bushaltestelle Wöhlerstraße erreicht man in ca. 5 Gehminuten, die S-Bahn Obermenzing (S2) in ca. 5 Minuten mit dem Rad und die A8 in ca. 4 Autominuten.

Impressionen












AI modified