



## 81247 München

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten, Kamin und Wellnessbereich



**4.990 €**

Kaltmiete

**232 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**369 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	232 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	359 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	369 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

### Preise & Kosten

Kaltmiete	4.990 €
Nebenkosten	400 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.02.2019
gültig bis	04.02.2029
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchskennwert	165,6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge (größtenteils erneuert 1998/2020) EG: cremefarbener Marmor (Biancone), im Wohn-/Essbereich kombiniert mit französischen Fliesen in Holzdielen-Optik, Holzdielen in der Küche; OG: Holzdielen (ausgenommen das Bad); DG: Holzdielen (ausgenommen das Bad); UG: Laminat im Hobbyraum, Fliesen im Sauna-/Wellnessbereich, Abstell- und Hauswirtschaftskeller
- Fußbodenheizung mit vier separaten Heizkreisläufen im UG
- Kamin im Wohnzimmer
- Naturstein-Treppenhaus (Travertin 'Nocciole') mit Wandbeleuchtung
- Einbauküche (2020) mit Holzfronten und Theke zur Essdielen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Bora) mit integriertem Abzug, Kühlschrank (Liebherr), Geschirrspüler, Ofen (Siemens), dunkle Steinarbeitsflächen und Deckenspots
- Masterbad (OG, erneuert 2020), raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Marmor-Bodenfliesen (Verde Alpi), Wanne, Dusche mit Sitzbank und Overhead-Shower, Doppelwaschtisch, Spiegel, WC (Toto Washlet), Deckenspots
- Duschbad (DG, erneuert 2003), zeitlos gestaltet mit weißen Wand- und schwarzen Granit-Bodenfliesen, ausgestattet mit Dusche mit Sitzbank, Waschbecken und WC
- Gäste-WC (EG), gestaltet mit cremefarbenen Biancone-Marmor-Bodenfliesen und weiß lasierten Wandpaneelen, ausgestattet mit WC, Waschbecken und Spiegel
- Maßeinbauten: geräumige Schränke mit Innenleben im OG, raumhoher Schuhschrank im UG
- Holzfenster, 2-fach verglast, größtenteils abschließbar, teilweise bodentief
- Elektrische Rollläden an den Fenstertüren im EG und OG
- Kunstgeschmiedete Fenstergitter im EG und OG
- Sauna- und Fitnessbereich im UG, ausgestattet mit Sauna (Silgmann), Dusche, WC und Waschbecken, Deckenspots
- Küche im UG, ausgestattet mit Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank (Liebherr), Waschbecken, zwei Kochplatten und Deckenspots
- Gegensprechanlage
- Solarfähiger Wasserspeicher (Viessmann Vitocell 100) und Gas-Therme (Viessmann Vitodens 200), beides neu 2010
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG), inkl. Waschmaschine und Trockner (Miele 2020)
- Garten: mediterran angelegt, mit Pergola überdachter Freisitz, Natursteinbrunnen, gepflegte Bepflanzung (Rosen, Hortensien, Japanischer Schlitzahorn, Kirschlorbeer, Obstbäume, Muschelzypresse, Eibe), Wasser- und Stromanschlüsse (teils von innen schaltbar), von innen schaltbare Gartenbeleuchtung und vier Scheinwerfer an den Hausecken, Beleuchtung mit Bewegungsmelder am Hauseingang
- Separate Fahrradgarage im Garten
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und Gartenzugang



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage in Obermenzing und überzeugt mit einem liebevoll gestalteten Garten inklusive überdachter Terrasse und mehreren Sitzmöglichkeiten im Freien. Der familiengerechte Grundriss erstreckt sich über drei Wohnetagen plus Untergeschoss und bietet eine ideale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und eine Küche. Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein Badezimmer. Das ausgebaute Dachstudio mit separater Ankleide und Duschbad bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien. Im Untergeschoss stehen ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, ein geräumiger Hobby- oder Gästeraum sowie praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen zur Verfügung.

Das Haus wurde 1998 und 2020 teilweise modernisiert und laufend gepflegt. Die hochwertige Ausstattung ist funktional und gepflegt.

## Lage

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner ruhigen, naturnahen Lage, der gewachsenen, intakten Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Einfamilienhaus liegt in einem gepflegten Wohngebiet (Tempo-30-Zone), das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage. Die Grundschule an der Haldenbergerstraße (mit gebundenem Ganztagsunterricht und Mittagsbetreuung) ist zu Fuß erreichbar. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das private Obermenzinger Gymnasium. Auch diverse städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen zur Auswahl. Die nahen Karwinskihöfe bieten zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gemüse-/Feinkostgeschäft, Bäckerei, Café, Papeterie, Reinigung, Post etc.); an der Menzinger Straße befinden sich ein Bio-Supermarkt und ein Discounter. Die Trattoria Menzingers mit Gastgarten sowie die Pizzeria Corretto liegen in kurzer Gehentfernung.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Eisstockschießen. Als eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete lädt der Hartmannshofer Park zum Joggen und Spaziergehen 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









