



81247 München

Lichterfülltes Bauhaus-Domizil mit Einliegerwohnung, Lift und sonnigem Traumgarten



5.500.000 €

Kaufpreis

357 m²

Wohnfläche

1017 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	357 m ²
Nutzfläche	575 m ²
Grundstücksfläche	1.017 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.500.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.03.2035
Baujahr (Haus)	2010
Endenergiebedarf	62,1
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2010
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Eichen-Dielenparkett, geölt, in den Wohn- und Schlafräumen; heller Sichtestrich im Eingangsbereich und in den Fluren; putzbündige Sockelleisten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Freistehender Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Kamin im Masterbad
- BUS-System (Busch-Jaeger) mit Bedien-Panels auf beiden Wohnebenen
- Schreiner-Einbauküche mit weißen grifflosen Fronten, Echtholz-Innenauszügen, Kochinsel und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Kochfeld samt Teppanyaki und Muldenlüftern (Bora) sowie separater Gas-Kochflamme, Backofen Dampfgarer, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Gaggenau) und Edelstahlspüle
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen weißen Marmor-Bodenfliesen, ausgestattet mit holzbefeuertem Kamin, Mineralguss-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. beleuchtetem Rainsky (Axor), Echtglas-Abtrennung und beleuchteter Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch aus Naturstein (Negresco) samt Unterputz-Armaturen (Dornbracht), wandbündigem, beleuchtetem Spiegelschrank samt Strom-, TV- und LAN-Anschluss sowie spiegelintegriertem TV, WC, Handtuchwärmer (Tubes), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss) mit Skylight, gestaltet mit weißem Glasmosaik, ausgestattet mit Wanne samt Tür-Einstieg (Repabad), breitem Waschtisch samt Unterschrank und Design-Armatur, Dusch-WC (Toto), bodengleicher Rainshower-Dusche samt Echtglas-Abtrennung, Spiegelschrank samt Strom-, TV- und LAN-Anschluss, Handtuchwärmer (Tubes), elektrischer Fußbodenheizung, wandintegrierter Beleuchtung und Deckenspots
- Gäste-Duschbad (Erdgeschoss), gestaltet mit Design-Wandfinish
- Deckenspots auf allen Geschossen
- Beleuchtete Handläufe
- Raumhohe weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit satinierten Design Beschlägen
- komplett bündige Holz-/Alufenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metall-Raffstores
- LAN-Verkabelung
- Deckenlautsprecher auf beiden Wohnebenen
- Dezentrales Wohnraumbelüftungssystem (Zehnder)
- Wäscheabwurf über alle Geschosse
- Wasserentkalkungsanlage (Grünbeck)
- Personenaufzug (Hiro) über alle drei Geschosse
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereiteter Spa-Bereich (Untergeschoss) mit Design-Wandfinish, offenbarem Oberlicht, Starkstromanschluss für den Einbau einer optionalen Sauna, Duschbereich einschl. Schwalldusche,



Handbrause und Kneippschlauch
sowie separatem WC

- Fitness-Bereich (Untergeschoss) mit offenbarem Oberlicht und Stabparkett
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuertem Sektionaltor, Stromanschluss und elektrisch betriebenem breitem Tor in den Garten
- Ein Außenstellplatz vor der Doppelgarage und ein weiterer Außenstellplatz dahinter
- Gasheizung
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Garten: WPC-Terrasse, Granitterrasse mit integriertem Wasserspiel und Holz-Sommerhaus mit Stromanschluss und Gartenkammer
- AUTARKE EINLIEGERWOHUNG
- Eichen-Dielenparkett im Wohn-/Schlafzimmer, Sichtestrich im Eingangsbereich
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit hellgrauen Fronten, ausgestattet mit schmalen Cerankochfeld samt Flachschild-Dunstabzug (Siemens), Backofen, schmalen Geschirrspüler, Kühlschrank (alles Constructa) und Edelstahlspüle
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Metall-Raffstores
- Deckenspots
- Dezentrales Belüftungssystem (Zehnder)
- Private Terrasse mit WPC-Terrassenbelag



Beschreibung

Diese individuell und mit viel Überlegung geplante Architekten-Villa begeistert durch großzügige Proportionen, ein kluges Raumkonzept und ein minimalistisch-stilvolles Ambiente. Atemberaubende Glasfronten sorgen für überbordende Lichtfülle, eröffnen Blickachsen in prachtvolles Grün und heben die Grenzen zwischen drinnen und draußen nahezu auf.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 357 m² und zwei sonnendurchflutete Wohnebenen. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen und ein Arbeitszimmer untergebracht. Das Obergeschoss umfasst einen großzügigen Masterbereich mit Ankleide und Wellness-Bad, zwei (Kinder-)Zimmer und ein zusätzliches Bad. Von einer Dachterrasse genießt man fantastische Blicke in alten Baumbestand. Das Untergeschoss bietet einen Fitnessbereich, einen als Spa vorbereiteten Raum sowie Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen. Ein Highlight ist der weitläufige, prachtvoll eingewachsene Garten mit einem Sommerhaus. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sehr attraktive, autarke Einliegerwohnung.

Neben der familienfreundlichen, ruhigen Lage ist die detailreiche Ausstattung mit einem Lift über alle Etagen, zwei Kaminen, BUS-System, Wäscheabwurf, Wasserenthärtungsanlage und weiteren Annehmlichkeiten hervorzuheben. Die Gasheizung wurde soeben erneuert; zusätzlich steht eine Solaranlage zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang komplettiert dieses hochklassige Domizil mit Villen-Flair.

Lage

Die exklusiv von uns angebotene Architekten-Villa befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaувollen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld mit gewachsenen Nachbarschaften.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Natur-nähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Norden. In Lauf- bzw. Radnähe liegen ein Bio-Supermarkt, ein Discounter und ein Feinkostladen. 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, darunter das fußläufig gelegene, private Obermenzinger Gymnasium.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten 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 Spaziergehen ein. Mit der in Lauf- bzw. Radnähe gelegenen S-Bahnstation „Obermenzing“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV und die Münchner Innenstadt gegeben.

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.















