



80997 München

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten in ruhiger Lage



490.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

67 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Nutzfläche	67 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	54

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	329 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesen in der gesamten Wohnung, ausgenommen Wohnzimmer, hier Würfelparkett
- Einbauküche mit hellen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler (alles Ikea), Kühl-Gefrierkombination (Bosch) und Kunststoffspüle (Blanco)
- Tageslichtbad, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank, Schrankeinbauten, Handtuchwärmer, WC (Laufen) und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Einbauten: Schrankeinbauten im Eingangsbereich und im Bad
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren
- Glas-Schiebetür vom Eingangsbereich zur Küche
- Vorhangschienen
- Gegensprechanlage
- Balkon in Südausrichtung mit Beleuchtung und Steckdose
- Wasseranschluss im Garten
- Holz-Gartenhaus
- Keller, ca. 5 m²



Beschreibung

In einer verkehrsberuhigten Straße (Tempo 30-Zone) gelegen, strahlt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung angenehme Ruhe aus. Sie befindet sich im Hochparterre eines gut instand gehaltenen Mehrparteienhauses mit lediglich sieben Einheiten.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 65 m² und umfassen ein Wohnzimmer, eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Bad und eine Hauswirtschaftskammer. Im Untergeschoss kommt ein Kellerabteil hinzu. An die Küche schließt sich ein sonniger Südbalkon an. Von dort führt eine Treppe in den hübschen Garten mit altem Baumbestand und Gartenhaus.

Die gesuchte Lage in Allach-Untermenzing vereint Naturnähe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet Angerlohe mit uralten Eichen, Hainbuchen und Heideflächen lädt zum Spaziergehen und Entschleunigen ein. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Allacher Straße vorhanden. Die S-Bahn-Haltestelle „Untermenzing“ erreicht man in fünf Minuten mit dem Rad.

Lage

Das Stadtviertel Allach-Untermenzing befindet sich im Nordwesten Münchens und zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, eine gewachsene, intakte Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in einer, verkehrsberuhigten Straße mit gepflegten Ein- und Mehrparteienhäusern sowie kleinen Wohnanlagen. Hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur. Im Viertel stehen städtische und private Kitas zur Auswahl, die Grundschule an der Manzostraße liegt nur wenige Minuten entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten findet man an der Allacher Straße.

Hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert. Das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe lädt zum Joggen und Spaziergehen ein. In Radnähe liegen die Langwieder Seenplatte und das Nymphenburger Schloss mit seinen prachtvollen Parkanlagen. Der Sportverein SV 1925 München Untermenzing bietet ein breit gefächertes Sportangebot. Mit dem Rad gelangt man in ca. fünf Minuten zur S-Bahn-Station Untermenzing. Von dort fährt man umstiegsfrei in 16 Minuten in die Münchner Innenstadt.

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.







Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Im Exposé sind die Maße und die Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch GGG, erfolgt nicht. Im Zuge der Baufertigstellung können sich Änderungen ergeben, welche wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS HOCHPARTERRE

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Hochparterre	65,4	2,0	67,4
Diele	8,1		8,1
Kochen	7,3		7,3
Bad	5,2		5,2
Wohnen / Essen	18,8		18,8
Schlafen	15,6		15,6
Kind	8,4		8,4
Balkon zu 1/2	2,0	2,0	4,0
Gesamt	65,4	2,0	67,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,41 m

