



81247 München

Architekten-Haus mit hohem ästhetischem Anspruch und bezauberndem Garten



3.590.000 €

Kaufpreis

301 m²

Wohnfläche

670 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	301 m ²
Nutzfläche	446 m ²
Grundstücksfläche	670 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.590.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.06.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Energieverbrauchskennwert	85,4
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2017
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Amerikanisches Kirschholz-Parkett, gefast und geölt, in Fischgrät-Verlegung im Erdgeschoss, in Stabverlegung im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Kamin mit Natursteinbank im Wohnbereich
- Kaminanschluss im Masterschlafzimmer
- Schreiner-Einbauküche, individuell designt, mit einer Kochinsel aus Südtiroler Findling-Naturstein mit Messingfronten, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. Muldenabzug (Bora Professional), Backofen und Dampfgarer (VZug), Geschirrspüler (Miele), Kühlschrank und Flaschen-Kühlwagen (Liebherr), Spüle (Franke), Dornbracht-Armatur
- Masterbad en suite, gestaltet mit Kirschholz-Parkett und Südtiroler Findling-Naturstein (aus einem einzigen Block gehauen), ausgestattet mit freistehender Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. zwei Einsatzbecken (Alape) und maßgeschreinertem Unterschrank, großformatigem Wandspiegel, Dornbracht-Armaturen, separat verschließbarer WC-Kabine, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Kinder-Duschbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Glaswand, breitem Naturstein-Waschtisch einschl. zwei Einsatzbecken (Alape) und maßgeschreinertem Unterschrank, großformatigem Wandspiegel, Dornbracht-Armaturen, WC, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-Duschbad (Erdgeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Glaswand, Naturstein Waschtisch einschl. Einsatzbecken (Alape) und maßgeschreinertem Unterschrank, Spiegel, Dornbracht-Armaturen, WC und Deckenspots
- Gäste-WC, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch einschl. Einsatzbecken (Alape) und maßgeschreinertem Unterschrank, großformatigem Wandspiegel, Dornbracht Armaturen, WC und Deckenspots
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten mit Sitzbank und Vollholz-Auszügen, Schrankeinbauten mit Innenbeleuchtung und Vollholz-Innenleben in der Masterankleide, hochwertige Schrankeinbauten in vier Schlafzimmern, Regaleinbauten im Kaminbereich und Masterschlafzimmer
- Deckenintegrierte Vorhangschiene in Wohn- und Schlafräumen
- Extrahohe Innentüren (ca. 2,45 m) mit mattweißem Finish und Bauhaus-Beschlägen (Modell Wagenfeld)
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast
- Schalterprogramm von Gira
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage mit vorbereitetem Starkstromanschluss



Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde von dem mehrfach ausgezeichneten Architekten Helgo von Meier entworfen; für die detailreiche Ausführung zeichnet der Münchner Architekt Matthias Barth verantwortlich. Die filigranen Holzbauten des japanischen Star-Architekten Kengo Kuma lieferten gestalterische Inspirationen, und auch die alpenländisch-moderne, von Matteo Thun geprägte Architektur fand Eingang in dieses außergewöhnlich atmosphärische Haus. Ebenfalls eine große Rolle spielten baubiologische Aspekte. Eine Umrüstung des Heizsystems auf erneuerbare Energien (Wärmepumpe und Photovoltaik) ist sofort realisierbar. Die entsprechenden baulichen Voraussetzungen sind gegeben.

Südtiroler Naturstein, edles Kirschholzparkett, wertvolle Schreinerarbeiten, eine stylische Einbauküche, luxuriöse Badgestaltungen und ein offener Kamin lassen ein absolut geschmackvolles, in hohem Maße individuelles Wohnumfeld entstehen. Das durchgängige Farbkonzept wurde auf Basis von Farrow & Ball und Little Green von einem renommierten Modedesigner entwickelt.

Das familienfreundliche Raumkonzept erstreckt sich über ca. 301 m² und bietet einen weitläufigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kamin-Lounge, fünf (Schlaf-)Zimmer, eine Ankleide, einen Garderobenraum, drei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss befinden sich Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Ein Highlight ist der hinreißend angelegte Südgarten mit Sonnenterrasse, Pergola und prachtvollen Pflanzen. Komplettiert wird dieses hochwertige Domizil in ausgesprochen ruhiger, intakter Bestlage durch eine Garage mit Starkstromanschluss.

Lage

Dank vielfältiger Sport- und Freizeitmöglichkeiten, gewachsener Nachbarschaften und einer absolut familienfreundlichen Infrastruktur zählt Obermenzing zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Baumbestandene Grundstücke, gepflegte Einfamilienhäuser und Mehrfamilien-Villen prägen das niveauvolle Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus liegt in einer reinen Anwohnerstraße inmitten einer gewachsenen Wohngegend mit Villencharakter. In Lauf- und Radnähe gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kitas. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die beliebte Grundschule an der Grandlstraße. Auch die Trattoria „Speisemeisterei“ erreicht man mit wenigen Schritten. Die quasi angrenzende Sportanlage Obermenzing bietet zahlreiche Sportarten von Fitness über Tennis bis hin zu Hockey und Fußball.

Nur eine Querstraße entfernt erstreckt sich der Obermenzinger „Durchblick“, eine Landschaftsparkanlage, die einst als Blickachse das Nymphenburger mit dem Blumenburger Schloss verband. Majestätischer Baumbestand und Wiesen prägen bis heute das naturnahe Bild; die Blumenburg ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zu Fuß, mit dem Rad oder Bus erreicht man den S-Bahnhof „Obermenzing“. Zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss gelangt man schnell per Rad oder Bus.

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.











