



81245 München

Charmante und gut geschnittene Maisonette-Wohnung mit Balkon in grüner Lage



450.000 €

Kaufpreis

57 m²

Wohnfläche

62 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m ²
Nutzfläche	62 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	341 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.04.2029
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	123.5
Primär-Energieträger	Erdgas leicht



Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesen in Wohn-/Essbereich, Küche, Bad und Gäste-Duschbad, Parkett im Schlafzimmer
- Einbauküche mit hellen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles imperial) und Kunststoff-Spüle
- Tageslichtbad, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch mit Unterschränk und Kreuzgriff-Armatur, Spiegel mit Wandleuchten, WC (Duravit) und zwei Dachfenstern
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken mit Hansa-Armatur, beleuchtetem Spiegel und WC
- Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum (Untergeschoss)
- Braune Holzfenster, 2-fach verglast
- Teilweise manuelle Rollläden
- Dachfenster (Velux), im Bad mit elektrischer Verschattung
- Weiße Innentüren
- Gegensprechanlage
- Balkon nach Südwesten mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Keller, ca. 4 m², mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Stellplatz, ca. 2,45 m Breite x 5,40 m Länge



Beschreibung

Diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit lediglich acht Einheiten. Unweit der Obermenzinger Villenkolonie II gelegen, zeigt sie sich ausgesprochen freundlich und überzeugt mit einem gelungenen Grundriss und einer gepflegten Ausstattung.

Das Raumkonzept umfasst auf ca. 57 m² einen offen gestalteten Wohn-/ Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad auf der Galerie sowie ein Gäste-Duschbad. Hinzu kommen ein Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Als lauschiger Freisitz mit Blick ins Grüne bezaubert ein Balkon mit sonniger Südwest-Ausrichtung.

Hervorzuheben ist die begehrte Lage in Obermenzing inmitten einer niveauvollen, intakten Nachbarschaft. Schloss Blumenburg, der Pasinger Stadtpark und auch die Aubinger Lohe laden das ganze Jahr über zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Ein Supermarkt und eine Bushaltestelle mit Anbindung zum Pasinger Bahnhof liegen quasi vor der Haustür.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveauvollen Wohngebietes in Obermenzing, angrenzend an die Villenkolonie II. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Ein gut sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Schritte entfernt; am Rüttenauer Platz findet freitags ein beliebter Wochenmarkt statt. Im nahen Ortszentrum von Pasing sind alle Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr.

Mit einem vielfältigen Kulturprogramm und Gastronomie begeistert das nahe gelegene Bergson Kunstkraftwerk. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum malerischen Würmgürtel, zum Blumenburger Schloss und in die Aubinger Lohe.

Sonstige Angaben

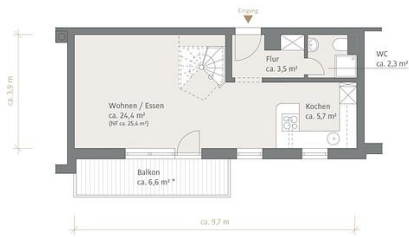
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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 der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Pläne erstellt und durch eine Überprüfung ergänzt. Er gibt den aktuellen Stand der Immobilie wieder. Die im Exposé angegebenen Flächen basieren auf den vor Ort gemessenen Flächen. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb für die Flächenangaben keine Gewähr übernommen wird.

GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	39,2	4,3	43,5
Flur	3,5		3,5
WC	2,3		2,3
Kochen	5,7		5,7
Wohnen / Essen	24,4	1,0	25,4
Balkon zu 1/2	3,3	3,3	6,6
1. Obergeschoss	39,2	4,3	43,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,50 m



Der Grundriss wurde auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Pläne erstellt und durch eine Überprüfung ergänzt. Er gibt den aktuellen Stand der Immobilie wieder. Die im Exposé angegebenen Flächen basieren auf den vor Ort gemessenen Flächen. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb für die Flächenangaben keine Gewähr übernommen wird.

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	17,4	1,3	18,7
Schlafen	12,5	1,1	13,6
Bad	4,9	0,2	5,1
Dachgeschoss	17,4	1,3	18,7

DF = Dachfenster
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,70 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	39,2	4,3	43,5
Dachgeschoss	17,4	1,3	18,7
Gesamt	56,6	5,6	62,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben