

Objekt-Nr.: 969

*****VERKAUFT*** Bestes Obermenzing am Kanal: neuwertiger**

Familienwohnsitz / Garten / BJ 2008 / frei

81247 München



Verfügbar ab: kurzfristig möglich

Zimmer: 6

Wohnfläche: 195 m²

Grundstücksfläche: 480 m²

Nutzfläche: 238 m²

Haustyp: Doppelhaushälfte

Objekttyp: Doppelhaushälfte

Badezimmer: 2

Keller: JA

Objektzustand: neuwertig

Baujahr: 2008

Boden: Parkett

Heizungsart: Fussboden

Befeuerungsart: Gas

Garage / Stellplatz: Garage, Freiplatz

Anzahl der Stellplätze: 3

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



Objektbeschreibung

VERKAUFT

Zum Verkauf steht diese wunderbare Doppelhaushälfte mit viel Platz für die gesamte Familie - in herrlicher Lage mit eingewachsenen Gartengrundstück mit ca. 480m², alter Baumbestand und neue Gartenanlage vermischen sich zu einem einmaligen Grünerlebnis. Das Anwesen befindet in einer ruhigen Anliegerstraße und Spielstraße und wurde in absolut sonniger Süd/Westausrichtung in 2008 erstellt.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste WC, von hier aus gelangen Sie in das große Wohnzimmer mit offenem Essbereich und haboffener Wohnküche (ohne Einbauten) - hier stehen Ihnen ca. 50m²- zur Verfügung. Herrliche Fensterfrontelemente über die gesamte Breite des Hauses mit ca. 8,50 Metern - von hier aus sind die anschließenden Terrassen und Gartenbereiche zugänglich. Sämtliche Etagen werden durch ein vorgeseztes Treppenhaus mit 2-Seiten-Belichtung erschlossen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, davon zwei mit direktem Zugang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon mit Blick in den Garten, ein großes modernes Badezimmer mit Badewanne und zusätzlicher Dusche, alle Zimmer sind über einen Flur erreichbar, somit keine Durchgangszimmer.

Das Dachgeschoss ist komplett als Studio mit zwei separaten Zimmern als Wohn und Schlafzimmer optimal ausgebaut und mit großzügigen Gauben versehen. Hier befinden sich ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und halbrunde Dusche, sowie einer Badewanne mit zusätzlichem Dachflächenfenster.

Das Untergeschoss ist mit einer Deckenhöhe von 2,50 Metern voll ausgebaut. Hier befinden sich zwei großzügige Hobbyräume mit guter Tagesbelichtung, sowie ein Kellerraum und der Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum mit jeweils einem Stellplatz für die Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über eine Anliegerstraße und Spielstraße ohne Durchgangsverkehr. Die breite Zufahrt zur Garage kann als zusätzliche Parkfläche, ein weiterer angelegter Stellplatz liegt neben der Einfahrt, hier könnte sogar eine Parkmöglichkeit mit Carport-Lösung geschaffen werden.

Herrliche Wohnatmosphäre mit viel Grün und Platz in hervorragender Lage.

Ausstattung

Hochwertige Bauausführung durch einen Münchner Bauträger
Badezimmer mit Badewanne, Dusche mit Glasduschabtrennung,
Handwaschbecken, zusätzlicher Handtuchheizkörper, Fenster
Alle Fenster aus Holz in weiß mit Außenrolläden
Echtholz Parkettboden Buche durchgängig in allen in allen Räumen verlegt

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



Treppentrittstufen mit Vollholzaufgabe
Fußbodenheizung in allen Räumen
Kaminanschluss im Wohnzimmer
Küche ohne Einbauten mit Außenabzug
Innentüren in weiß mit Edelstahlgriffen
Gäste WC mit Fenster dunklen Bodenfliesen und weißer Wandkeramik,
Handwaschbecken
Natursteinboden im Untergeschoss
Balkon mit Holzdielenaufgabe und Rauchglas-Edelstahl-Abtrennung
Badezimmer im Dachgeschoss mit Fenster, Badewanne, Halbrunddusche mit
Acrylabtrennung, dunkle Bodenfliesen und weiße Wandkeramik und zusätzlicher
Handtuchheizkörper
Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden
Elektrischer Garagentorantrieb mit Funksender

Das Anwesen wurde 2008 errichtet und befindet sich im entsprechendem
neuwertigen Zustand.

Lage

Beste Lage in Obermenzing, nur wenige Meter vom Nymphenburger Kanal und
der Würm entfernt. In grüner und ruhiger Wohnlage befindet sich das Anwesen
in einer Anlieger- und Spielstraße, prächtige Villen und wertige Neubauten prägen
die Nachbarschaft. In der Freizeit reichen wenige Schritte um in den
umliegenden Radwege und Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Blutenburg und
das Kulturleben zur genießen. Neben der Freizeitgestaltung ist die Infrastruktur
mit den Geschäften des täglichen Bedarfs in der Umgebung und das
Einkaufszentrum der "Pasing Arcaden" empfehlenswert.

300 Meter zum Nymphenburger Kanal
350 Meter zur Buslinie 160 mit direkter Anbindung an die S-Bahn Stammstrecke
(Haltepunkt für alle S-Bahn-Linien)
350 Meter zur Speisemeisterei, Biergarten
450 Meter zur Würm
600 Meter zum Spielplatz am Kanal
800 Meter zur Schule und Kindergarten an der Blutenburg
900 Meter zum Schloss Blutenburg, Kulturzentrum mit zahlreichen
Veranstaltungen und Biergarten
1,0 km zur privaten Kinderbetreuung Obermenzing
1,5 km Schlosspark Nymphenburg
1,5 km zum Einkaufszentrum "Pasing- Arcaden" und Ärztezentrum

Die Verkehrssituation ist über die A8 (Autobahn Stuttgart) und im Anschluss der
Autobahnring A99 in Richtung Flughafen oder in Richtung Berge bestens
gewährleistet. Die Innenstadt ist über die direkte Einfallstrecke der Verdistraße in
nur 15 Minuten erreicht.

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



Sonstiges

Baujahr: 2008

Energiekennwert: 111,1 kWh/(m²*a)

Befeuerng/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Fußbodenheizung

Kurzübersicht unseres Angebotes:

- Gebäude Hausbreite ca. 8,50m x ca. 7,50m Haustiefe
- 6 Zimmer
- 2 x Hobbyraum gute Belichtung und einer Raumhöhe von 2,50 Meter
- Wohnküche
- 2x Badezimmer und Gäste WC
- EG mit 2 x Terrasse
- Aufwendig angelegter Garten mit 480m², nahezu uneinsehbar
- OG mit 3 Schlafzimmern und Balkon
- DG komplett ausgebaut
- UG zusätzlich mit Kellerraum und Hauswirtschaftsraum
- Große Garage mit zusätzlicher Staufläche
- Anbau für Geräte und Technik
- Vorplatz mit weiteren Parkmöglichkeiten

Das Haus ist kurzfristig frei und kann jederzeit bezogen werden.

Stand vom: 04.10.2019

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im





Außenansicht



Eingangsbereich



Gartenansicht

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im





Essbereich und offene Küche



Wohnzimmer



OG Schlafzimmer

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im

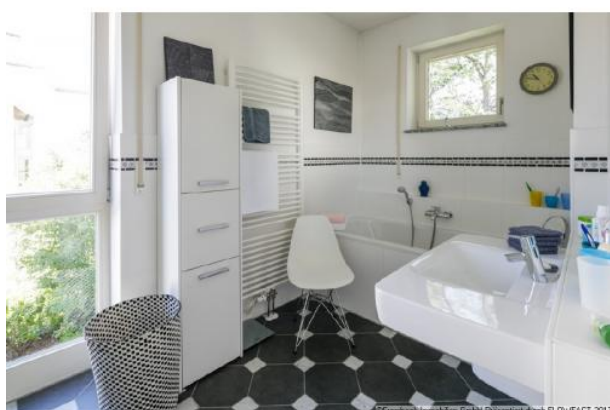




OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer



OG Badezimmer

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im

