

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Top Lage - DHH in München-Obermenzing



Objekt-Nr. OM-438231

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:
Fiedler

81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	221,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	151,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	205,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Doppelhaushälfte mit ca. 151 m² Wohnfläche/ 205 m² Nutzfläche und 221 m² Grundstücksfläche befindet sich in einer begehrten und familienfreundlichen Lage in München-Obermenzing, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg-Kanal und der Villenkolonie I mit historischem Charme entfernt. Grün, ruhig und sehr gut angebunden. Die Schlösser Blumenburg und Nymphenburg, Kindergärten, Grundschulen, Pasinger Bhf. und Arcaden sowie Supermärkte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Auch Freizeitaktivitäten wie Tennis, Hockey, Fußball, Tanzen etc. sowie die weiterführend Schulen sind schnell erreichbar.

Das Haus liegt von der Straße uneinsehbar in zweiter Reihe. Es bietet eine gehobene Innenausstattung und verfügt über fünf Zimmer (4 SZ), ein Bad mit Dusche u. Badewanne im 1. OG, ein Gäste-WC im EG sowie einen Fitnessbereich mit Sauna und Dusche im UG. Ein Keller sowie eine TG mit Einzelstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Der Garten mit Westausrichtung verfügt über zwei vom Wohnzimmer aus zugängliche Terrassen mit Blick in die Natur.

Das Wohnzimmer mit Kamin bietet durch einen Erker und eine bodentiefe Fensterfront eine schöne Aussicht ins Grüne. Die zum Wohnraum offene Küche verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Die offene Gestaltung ermöglicht bei Einladungen eine stetige Kommunikation mit den Gästen sowie den Blick auf Kinder oder Haustiere im Garten.

Im 1. OG befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im DG befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit einem schönen Blick auf die Umgebung.

Das UG ist derzeit ein Fitnessbereich mit Sauna und Dusche. Es gibt darüber hinaus einen Kellerraum sowie eine Waschküche für die Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann ab dem 01.05.2026 bezogen werden.

Bitte von Makleranfragen abzusehen.

Ausstattung

Materialien:

Fischgrätparkett im Wohnzimmer, Parkett in den Schlafzimmern, Natursteinboden in Eingangsbereich und Küche inkl. der Küchenarbeitsplatte, Marmorkamineinfassung

Küchenausstattung:

Gaggenau Backofen, Dampfgarer und Wärmeschublade, Bora Induktionskochfeld und Teppan Yaki, Quooker Mischbatterie mit 100°C-Funktion, Miele Geschirrspüler, Bosch Kühlschrank mit Gefrierfach

Badezimmer:

OG: Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken

EG: Gästebad: WC

UG: Sauna und Dusche

Weiteres:

Kamin im EG, Gartenhäuschen

Stellplatz:

Einzelstellplatz in Tiefgarage

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Obermenzing ist ein charmanter Stadtteil im Münchner Westen, der sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Die Gegend bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn- (Verbindung Pasinger BHF - Marienplatz 13 min) und die Buslinien 56 und 143. Vorwiegend Einfamilienhäuser prägen das Bild, was zu einer exklusiven Nachbarschaft und moderaten Bevölkerungsdichte beiträgt.

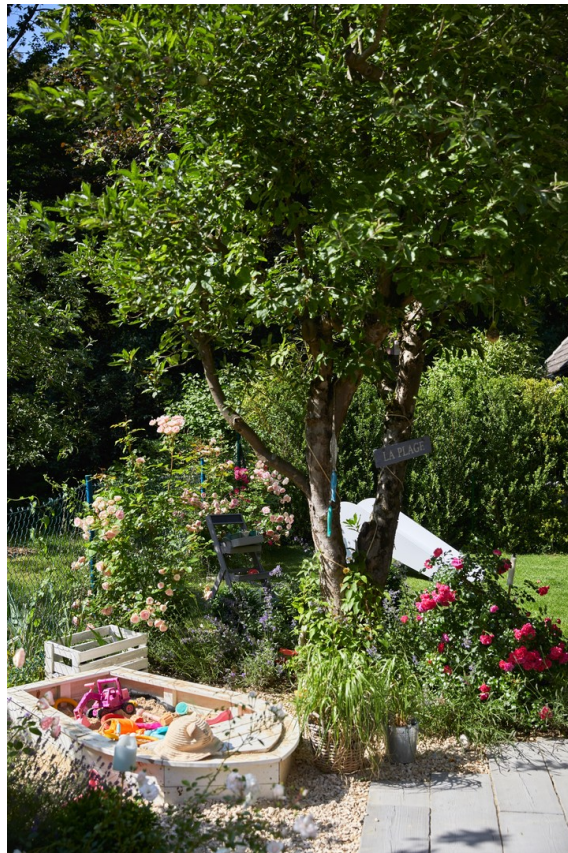
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gartenansicht Westen



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Offene Küche

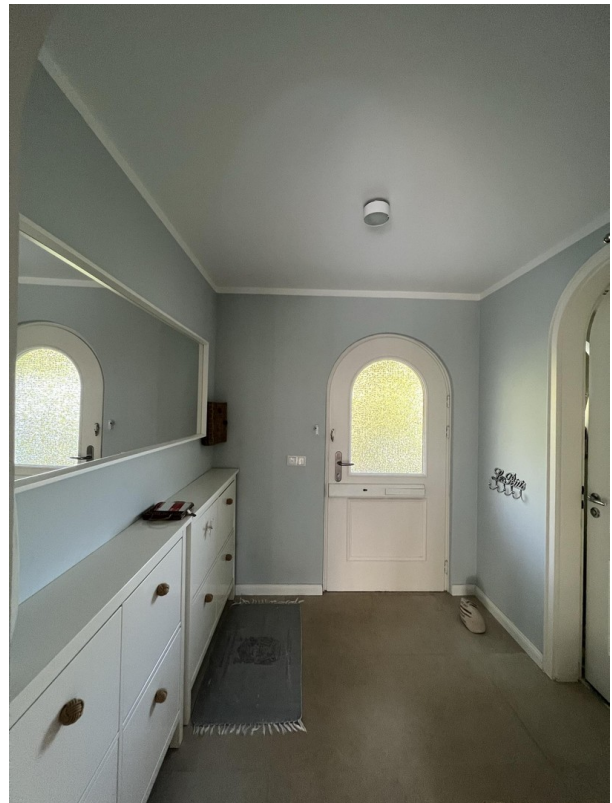
Exposé - Galerie



Wohnbereich



Gäste-WC



Eingang

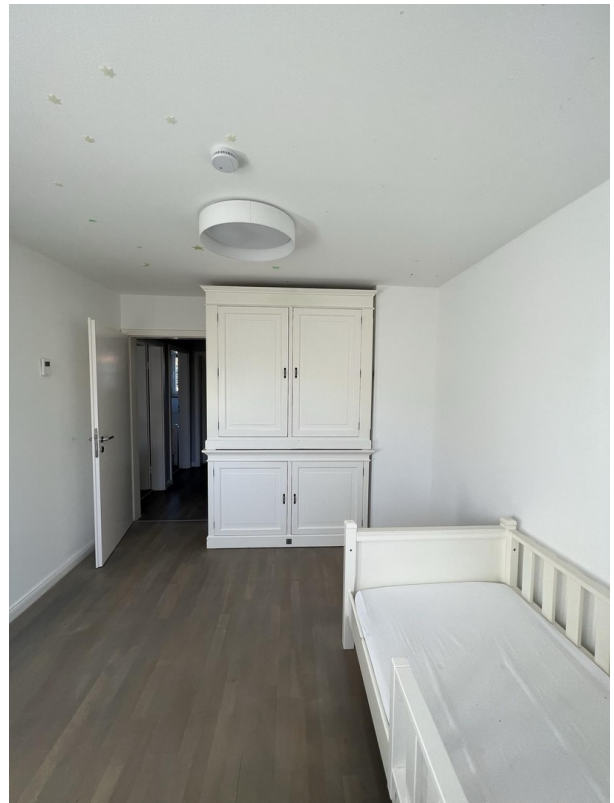
Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimme mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



UG - Fitness und Sauna



UG