

Exposé

Maisonette in München

LUXURIÖSE MAISONNETTEWOHNUNG MIT HAUSGEFÜHL – NEUBAU 2022, PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-442214

Maisonette

Verkauf: **1.399.000 €**

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	133,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EIN GROSSZÜGIGES UND MODERNES ZUHAUSE, DAS SICH IHREM LEBEN ANPASST

Diese luxuriöse Maisonettewohnung aus dem Jahr 2022 verbindet zeitloses Design mit modernster Wohnqualität. Verteilt auf zwei Etagen bietet die Wohnung mit 133 m² Wohnfläche und 4,5 Zimmern ein außergewöhnliches Raumgefühl und viel Platz für Ihre individuelle Lebensgestaltung.

Sie bietet Platz für Familien mit Kindern und gleichzeitig die Gelegenheit zur Arbeit aus dem Homeoffice.

Mit Blick auf zukünftige Flexibilität wurde die Wohnung so gestaltet, dass eine Trennung der beiden Etagen in zwei separate Wohneinheiten mit geringem Aufwand möglich ist.

Damit eröffnet die Immobilie Möglichkeiten, die in dieser Kombination selten sind:

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Rückzugsbereich für heranwachsende Kinder
- Platz für Au-Pair, Angehörige oder Pflegekraft
- Die Vermietung von ein oder zwei Einheiten bei Bedarf

Über den Aufzug ist die untere Etage bequem zu erreichen. Diese Etage ist zudem barrierefrei konzipiert und ausgestattet.

WOHNEN & LEBEN

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Etage. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Bulthaup-Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird zum zentralen Treffpunkt des Alltags – funktional, zeitlos und stilvoll. Edles Fischgrätparkett, maßgefertigte Einbauten und ein moderner Kaminofen erzeugen ein warmes und zugleich elegantes Wohngefühl.

Der Süd-Westbalkon lädt dazu ein, den Tag entspannt bis zum Sonnenuntergang ausklingen zu lassen.

RÜCKZUG & PRIVATSPHÄRE

Die obere Etage bietet einen ruhigen und großzügigen Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem Tageslichtbad mit Badewanne.

Ob als Teil der großen Wohnung oder separiert, bietet die obere Etage ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.

Ausstattung

WOHNEN & DESIGN

- Hochwertige Bulthaup-Küche im offenen Wohnbereich
- Süd-Westbalkon mit Markise
- Fischgrätparkett aus Eichenholz
- Grundofen mit Wärmespeicherspeicher, App-Steuerung, raumluftunabhängig
- Zwei Tageslichtbäder mit hochwertigen Einbaumöbeln vom Schreiner
- Design Gäste-WC

- Abtrennbare, einzeln nutz- / vermietbare obere Etage mit eigenem Treppenhauszugang
- Barrierefreie untere Etage

KOMFORT & TECHNIK

- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Smarthomesystem mit Integration der Rollläden, Wohnungstüren, Dachfenster, Rauchwarnmelder
- Videogegensprechanlage
- Dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster und große Schiebetür zum Balkon
- Elektrische Aluminium Rolläden

GEBÄUDE & ENERGIE

- A Energieklasse
- Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgaragenstellplatz, Vorb. E-Ladestation
- Eigenes, großes Kellerabteil
- Mobilitätsraum mit Ladepunkt für E-Bikes
- Waschmaschinenraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das "Dorf in der Stadt" - so wird Untermenzing liebevoll von seinen Bewohnern genannt. Der Bezirk liegt westlich des Stadtzentrums und bietet eine der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Hier lebt man umgeben von weitläufigen Grünflächen und Wäldern und profitiert gleichzeitig von der hervorragenden Anbindung an die inneren Bezirke.

Der Würmlauf vom Starnberger See bis nach Dachau, das Naturschutzgebiet Allacher Forst sowie die Naherholungsgebiete Lußsee und Langwieder See sind bei Spaziergängern, Radfahrern und Naturfreunden sehr beliebt. Untermenzing ist in erster Linie ein Wohngebiet und gehört aufgrund der vielen Grünflächen zu den beliebtesten in München. Der historische Ortskern erinnert noch immer an ein altes Bauerndorf; zu diesem Bild trägt auch die andächtige St. Martin-Kirche bei.

Die Verkehrsinfrastruktur ist ebenso ausgezeichnet: Den Autobahnring A99 und auch die A8 erreicht man in wenigen Minuten. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, den bringt die S2 von der Haltestelle Untermenzing in ca. 10 Minuten ins Münchner Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Duschbad mit WC und Waschtisch



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie

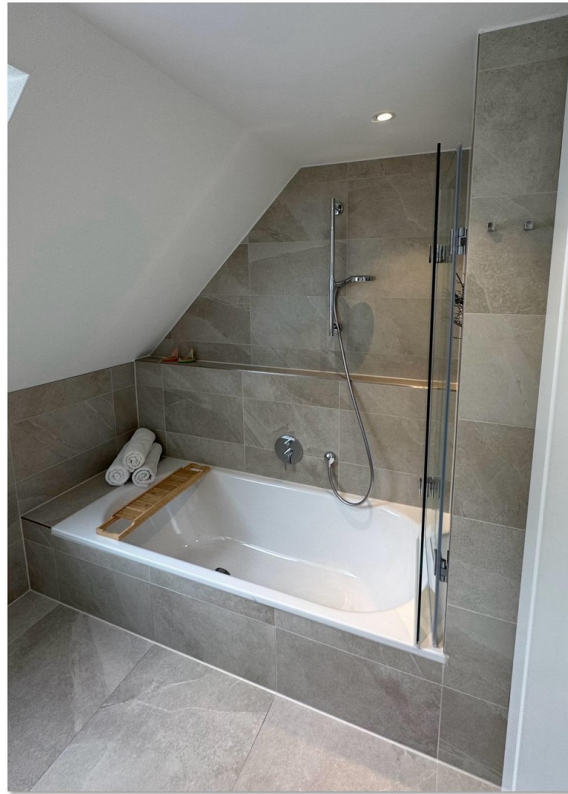


Arbeitsplatz



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Badewanne



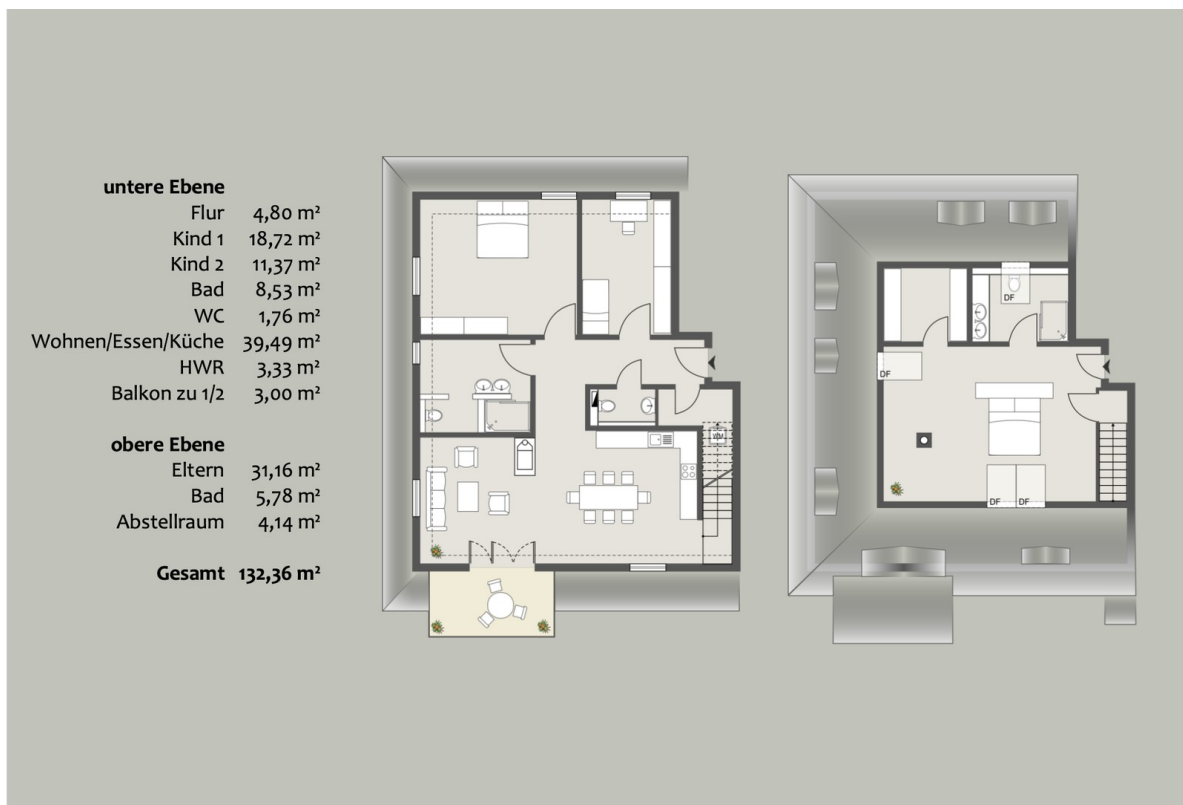
Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Aufzug & Barrierefreiheit

Exposé - Grundrisse



Grundriss