

# Exposé

## Reihenendhaus in München

**Eigenheimglück im Obermenzing: Quattrohaus mit  
eigenem Garten mit viel Privatsphäre provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-446947

**Reihenendhaus**

Verkauf: **735.000 €**

81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charaktervolle Architekten-Quattrohaus aus dem Jahr 1999 vereint urbane Lage mit einem überraschend privaten Wohngefühl. Auf vier Etagen (Untergeschoss bis 2.OG) entfaltet sich eine Gesamtfläche von 87 m<sup>2</sup>(WFL+NFL), die durch eine elegante Rundtreppe mit repräsentativen Juramarmor-Stufen stilvoll verbunden wird. Das Architekturkonzept verbindet ein vollwertiges Eigenheimgefühl mit Rückzugsmöglichkeiten mit raumsparenden Elementen einer urbanen Dreizimmerwohnung.

### Ausstattung & Raumaufteilung

Der hell verglaste Eingangsbereich leitet in das Wohnzimmer mit hochwertigem Fertigparkett (2023). Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer mit Tageslichteinfall und Badewanne. Das zweite Obergeschoss bietet ein Arbeitszimmer mit Ateliercharakter bzw. je nach Lebensphase Kinderzimmer mit Ostbalkon. Ein kompakter Technikraum im 2.OG mit Gasheizung (Bj 1999) gewährleistet eine autarke Wärmeversorgung.

Im Untergeschoss ergänzen ein geräumiger und heller Küchen- / Essbereich mit Einbauküche, ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum das Raumangebot.

### Außenbereich

Eine großzügige Terrasse sowie ein 137 m<sup>2</sup> praktisch kaum einsehbarer Privatgarten mit hochwertigen Holzplateaus (2025) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom ruhigen Rückzug bis zur geselligen Bewirtung und Grillabenden. Die Lage in einer gewachsenen Wohnnachbarschaft mit direkten Spazierwegen rundet das Angebot ab.

### Garage

1 Duplexgaragenplatz für eine Fahrzeughöhe bis 1,5 m und zusätzlich gute Parkmöglichkeiten im ruhigen Strassenbereich. Zu diesem vorliegenden Angebot gehört der Duplex-Garagenstellplatz (oberer Stellplatz) für zusätzlich 15.000 €.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Siemens

Elektrisch betriebene Rollläden im Wohnbereich für zusätzlichen Komfort

Maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer mit praktischem Stauraum

Modernes Aluminium-Gartentor- und Zaunsystem, erneuert im Jahr 2023 unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Anwesens.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ihre Vorteile zusammenfassend auf einen Blick:

Kosten & Unabhängigkeit:

- Repräsentatives Eigenheim auf vier Etagen – zum Preis einer Eigentumswohnung
- Kein Hausgeld – volle Kostentransparenz durch eigene Verbrauchskosten
- Unabhängig und flexibel – ohne aufwendige Gemeinschaftsverwaltung
- Attraktive Kombination aus Privatsphäre, Souveränität und niedrigen laufenden Kosten

- Sie sparen sich die Maklerprovision
- KEIN ERBPACHT

Wohnkomfort & Privatsphäre:

- Hausgefühl mit Freiheit (keine Rücksicht auf Nachbarn über bzw. unter sich)
- Unbezahlbare Privatsphäre mit angenehmer Nachbarschaft im Quattrohaus

Außenbereich

- Pflegeleichter Eigengarten und vielseitig nutzbare Terrasse
- Ostbalkon für Frühstück in der Morgensonne

Lage

- Gute Anbindung im grünen und begehrten Stadtteil Obermenzing
- Ruhige Lage in einer verkehrsarmen Seitenstraße

## Lage

Lage – Pasing-Obermenzing

Pasing-Obermenzing zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Westen – und das aus gutem Grund. Der Stadtteil verbindet urbane Infrastruktur mit einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld, das sich besonders für Paare mit aktivem Lebensstil empfiehlt.

Die Pasing Arcaden mit ihrem breiten Einzelhandels- und Gastronomieangebot sind in wenigen Minuten erreichbar – für den täglichen Bedarf ebenso wie für den spontanen Abend zu zweit. Die hervorragende Anbindung an die Münchner Stammstrecke macht die Innenstadt schnell und bequem erreichbar, ohne auf das Flair eines ruhigen Wohnviertels verzichten zu müssen. Wer beruflich auch auf das Auto angewiesen ist, schätzt die direkte Nähe zur Autobahn, die eine reibungslose Verbindung in alle Richtungen bietet.

Das weitläufige Grüngelände rund um Schloss Blutenburg liegt praktisch vor der Haustür – mit Wegen entlang der idyllischen Würm, die zu jeder Jahreszeit zum Spaziergehen einladen.

Ein Stadtteil, der Anspruch und Lebensqualität auf selbstverständliche Weise verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



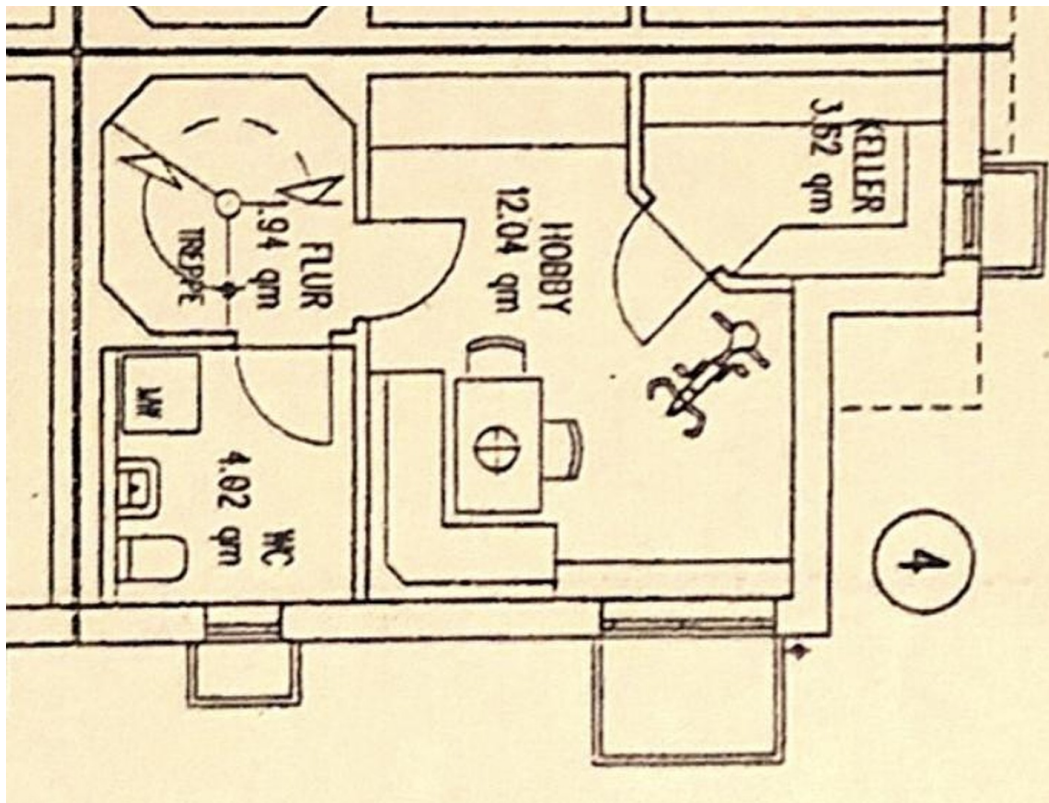
# Exposé - Galerie



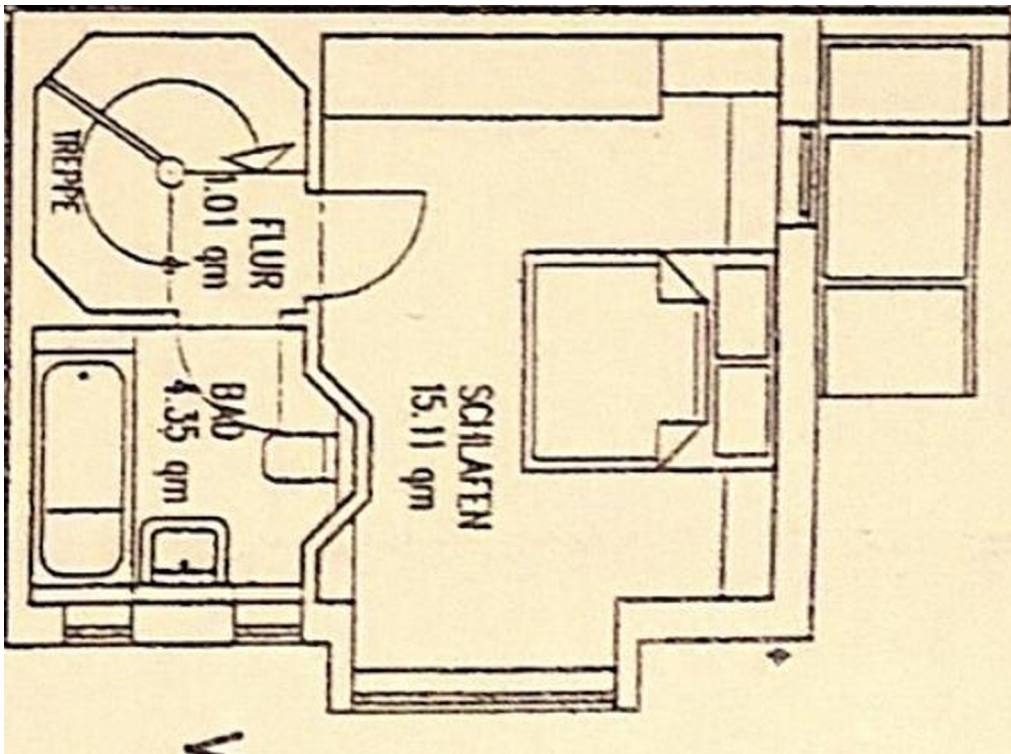
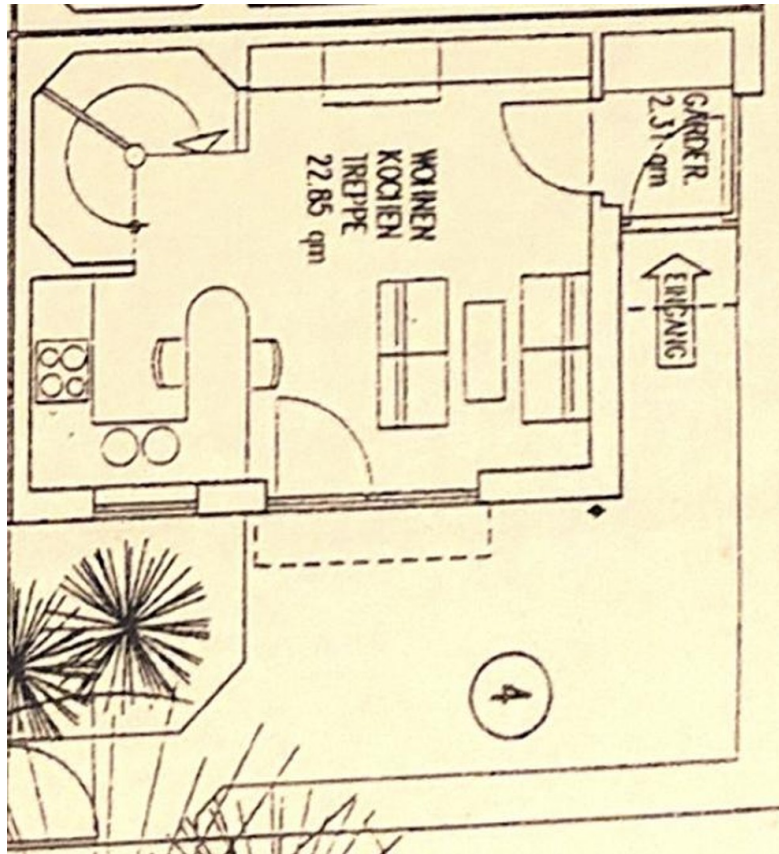
# Exposé - Galerie



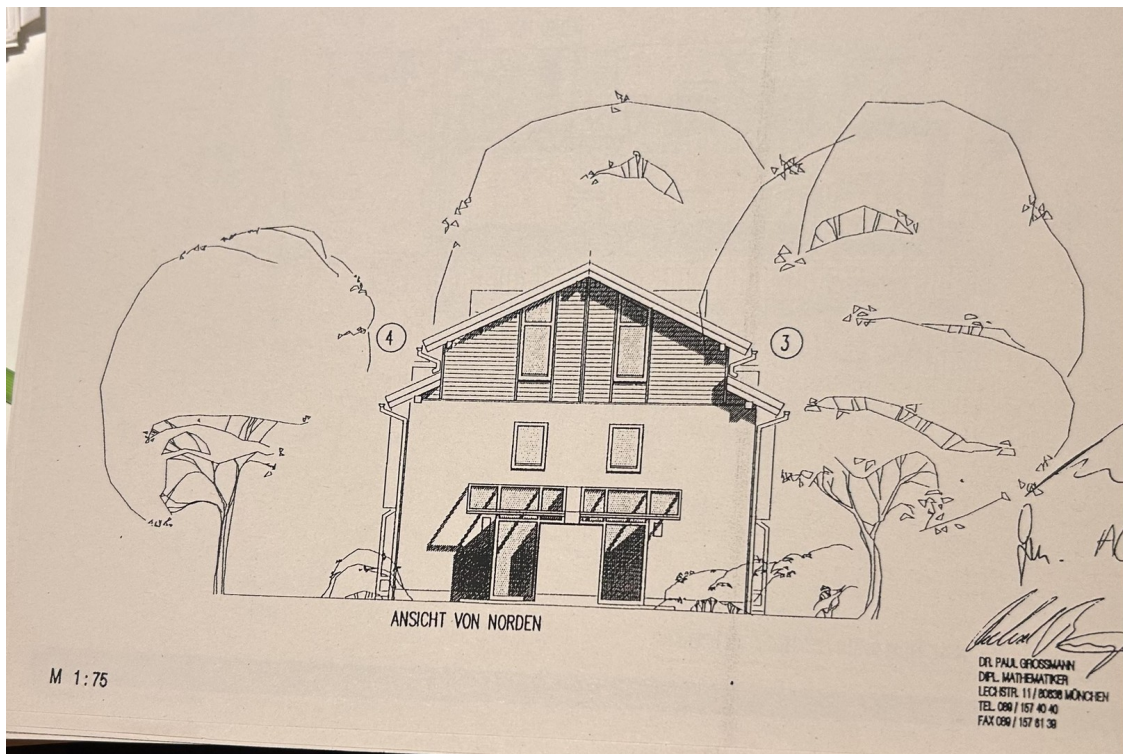
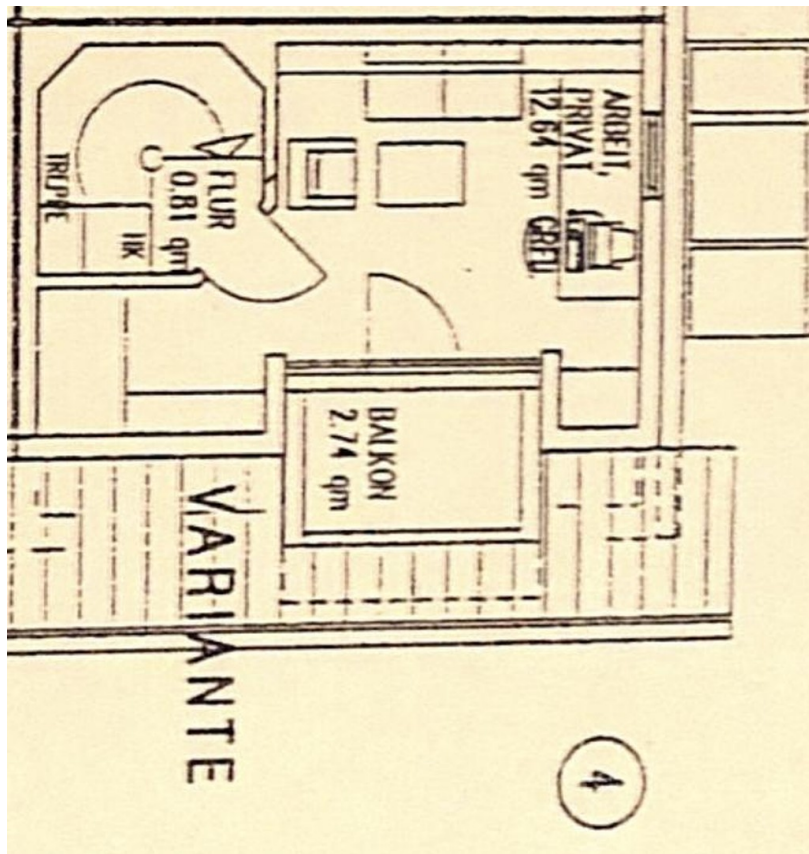
# Exposé - Galerie



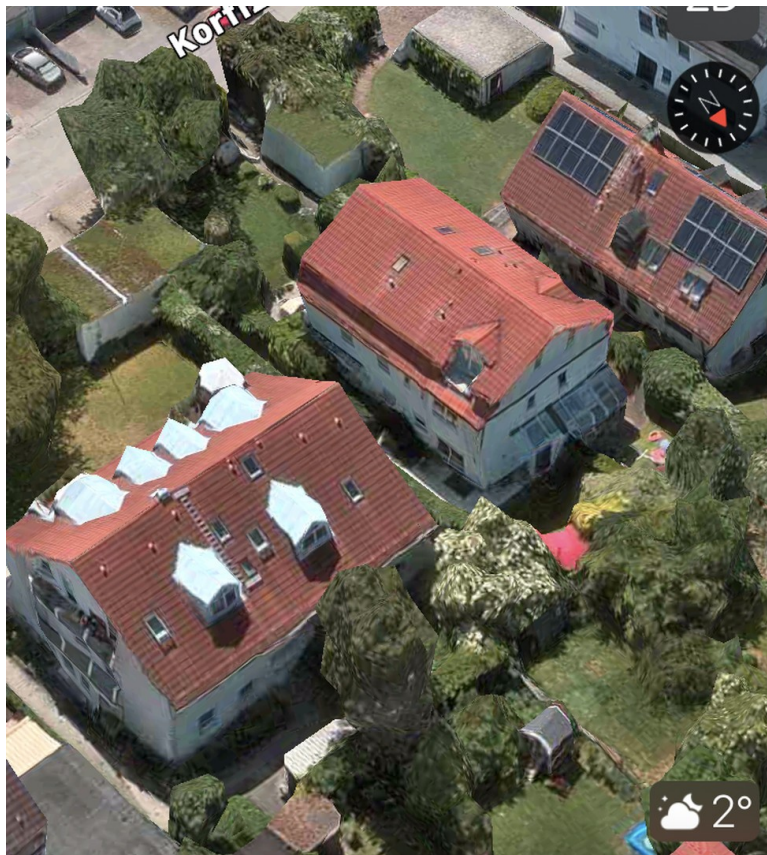
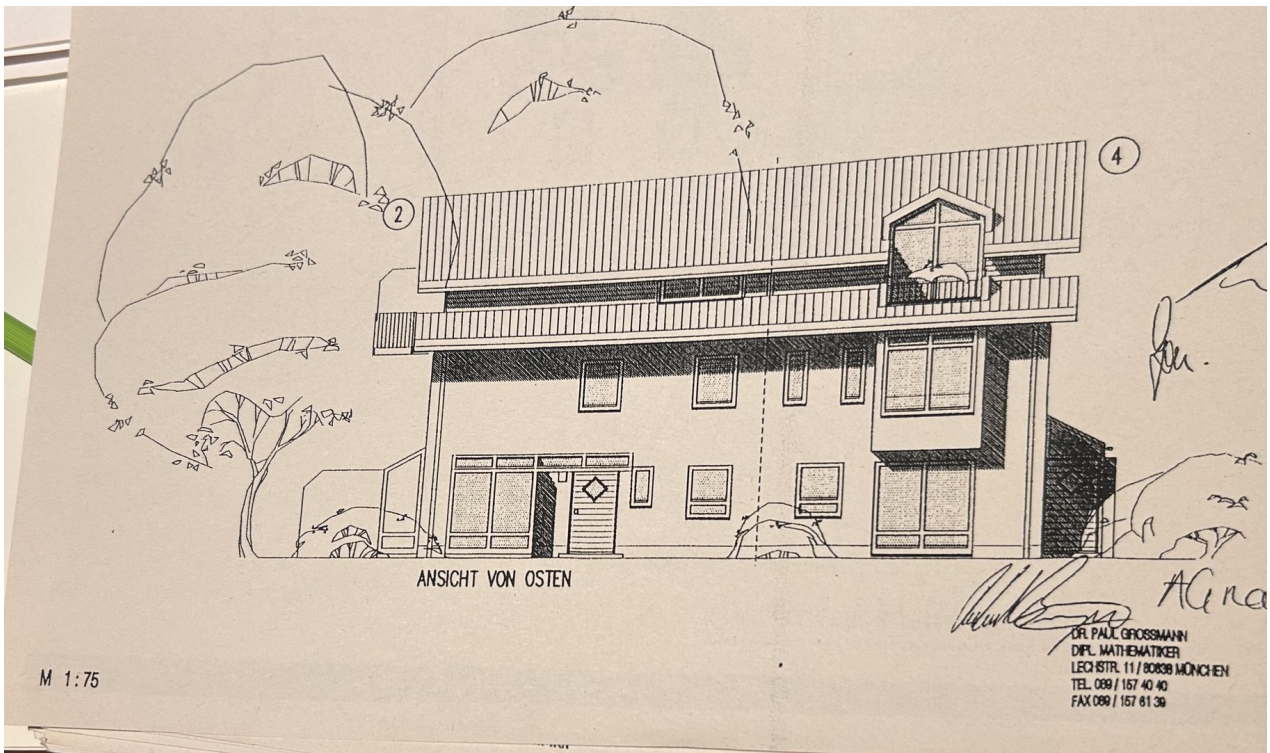
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

