

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

TOP-Modernisierte 2,5-ZIMMER in Untermenzing + großem Hobbyraum



Objekt-Nr. OM-454605

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa Lesniowski

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	42,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig modernisierte Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von München-Untermenzing überzeugt durch ihre kompakte, klar strukturierte Grundfläche und der hellen und freundlichen Atmosphäre.

Die Fläche setzt sich zusammen aus ca. 69 m² Wohnfläche für die DG-Wohnung, sowie dazugehörigem Hobbyraum (mit ausgebautem Duschbad!) mit ca. 42 m² im Untergeschoss.

Das Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, Platz für eine großzügige Kücheninsel als Entrée – hell, großzügig und durch Dachflächenfenster sowie die direkt angrenzende Dachterrasse fließend mit dem Außenraum verbunden. Die 8 m² große Dachterrasse, ausgestattet mit Markise und Abendsonnenausrichtung, ist das absolute Highlight: ein echter Außenwohnraum über den Dächern Untermenzings.

Das Schlafzimmer überzeugt mit ruhiger Atmosphäre und charmantem Dachschrägenprofil. Die kombinierte Ankleide mit integriertem Arbeitsbereich unter einem großen Dachfenster nutzt die Dachgeometrie intelligent und bietet gleichzeitig einen perfekten Home-Office-Platz.

Das Bad setzt mit großformatigen Fiesen, bodenebener Dusche und Dachflächenfenster einen klaren Qualitätsmaßstab – Tageslicht inklusive.

Hochwertiger Eichenparkett, eine durchdachte Grundrissaufteilung und eine 2026 abgeschlossene Vollmodernisierung inkl. neuer Dachdämmung machen diese Wohnung bezugsfertig und kompromisslos.

Der offene Koch-/Ess- und Wohnbereich überzeugt durch die gemütliche und offene Geometrie, angrenzend an die großzügige Dachterrasse. Ergänzt wird diese schöne und helle Wohnung durch einen ca. 42 m² großen Hobbyraum mit eigenem Duschbad im Untergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 5 Parteien.

Der Stellplatz ist im Freien direkt vor dem Haus und ist für 15.000 EUR zu erwerben.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Dachgeschosswohnung
- Offene Küche
- Entrée für den optimalen Empfang
- Großzügige Raumaufteilung
- Master-Bed-Room mit Ankleide / Home-Office
- kleine WEG
- große Dachterrasse nach Süd-Westen
- Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche
- Echtholz-Parkett
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- LED Spots und neuester Elektro-Standard
- Blick ins Grüne
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Separates Gäste-WC mit Dusche im Hobbyraum im UG

- PKW-Stellplatz (+ 15.000 EUR) direkt vorm Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

RL&S Wohnwerke GmbH

Lommelstraße 11

81479 München

Lage

Die Immobilie befindet sich in Untermenzing, einem charmanten Viertel in Allach-Untermenzing. Die Gegend bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die S-Bahn-Linie S2 sowie die Buslinien 160 und 162. Das Umfeld ist von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine sichere und angenehme Nachbarschaft aus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	240,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer



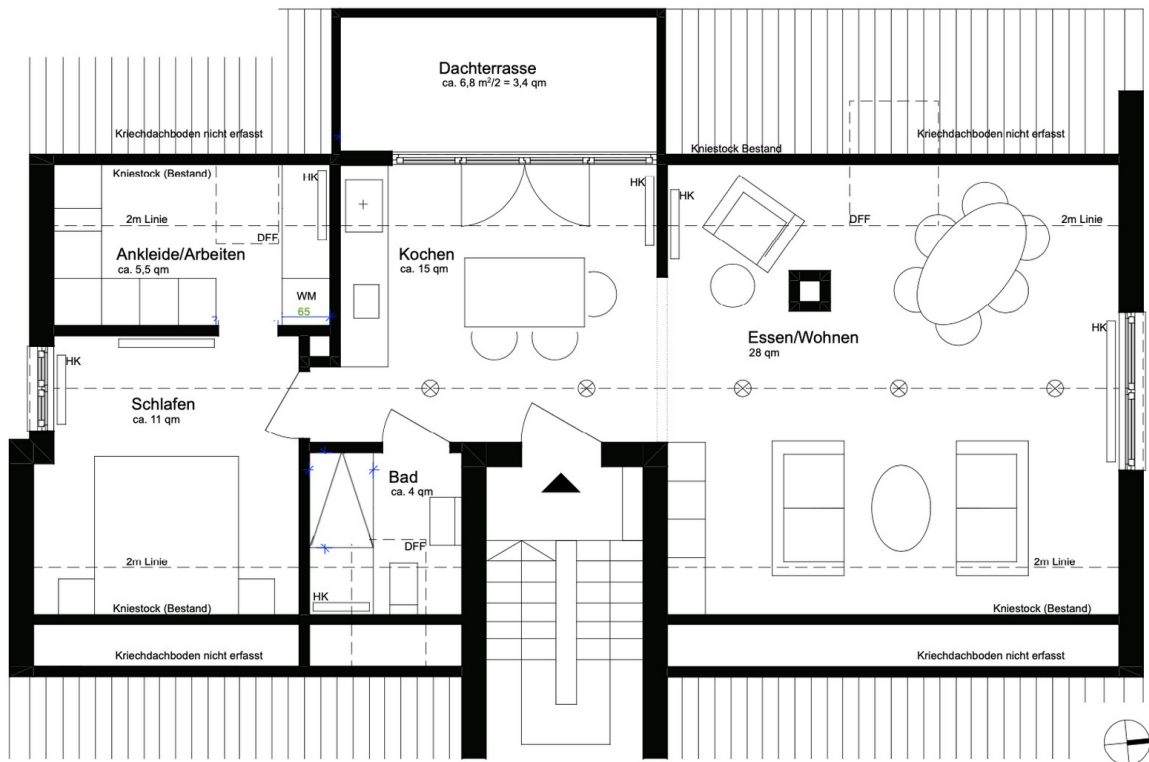
Beispiel Ankleide/Home Office

Exposé - Galerie



Duschbad

Exposé - Grundrisse



Grundriss