

***WOHN-HIGHLIGHT* ATTRAKTIVER NEUBAU VON EINER VILLEN-DOPPELHAUSHÄLFTE IN OBERMENZING**

81245 München/ Pasing-Obermenzing, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MO1866_20



Wohnfläche ca.: **232,60 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **1.799.000 EUR**



WOHN-HIGHLIGHT ATTRAKTIVER NEUBAU VON EINER VILLEN-DOPPELHAUSHÄLFTE IN OBERMENZING

Objekt ID	MO1866_20
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	81245 München/ Pasing-Obermenzing Bayern
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	232,60 m ²
Nutzfläche ca.	74 m ²
Grundstück ca.	246 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	35.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Ende 2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	1.799.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Architektur der Doppelhaus-Villa steht für moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch. Jede Hälfte ist besonders in ihrer äußeren Erscheinung und Grundrissgestaltung. Beide Villenhälften sind optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Anordnung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Privatsphäre pur.

Im Vordergrund steht eine nachhaltige Bauweise, mit großzügigem Grundriss und hochwertigen Materialien, geben Ihrem Zuhause ein gemütliches und luxuriöses Ambiente. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein, und schaffen damit entspannende Ausblicke ins Grüne.

Zeitlose Eleganz versprechen nicht nur ein perfektes Wohngefühl, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht. Energiesparende Luft-Wasserwärmepumpe und energiesparender Umwälzpumpe unterstützen dieses Vorhaben.

Habe ich Sie neugierig gemacht? Fordern Sie gleich das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.

Ausstattung

- Eine exklusive Doppelhausvilla
- Eigengärten, sonnige Balkone und Terrasse
- Videosprechanlage
- Innenräume in Kalk-Gips-Putz Qualitätsstufe Q3 (oder auf Wunsch Q2 mit Malerflies)
- Nachhaltige Luft-Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
- Elektrische Rollläden
- Kunststoff-Fenster und Fenstertüren eines Markenherstellers mit Dreifachverdichtung
- Hobbyraum in Wohnqualität
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und Steckdose für zzgl. 35.000 €
- Feinsteinfliesen (30x30 cm) in Hobbyraum, Abstellraum
- Dielenbereich, WC, Bäder und Garderobe passende Keramikböden (Format 30 x 60)
- Sanitärausstattung mit bekannter Markenhersteller
- Echtholz-Eichenparkett , unterschiedliche Oberflächen stehen zur Verfügung
- Innentüren mit Sonderhöhe von 2.10 m
- Treppe in Stahl- / Holzkonstruktionsausführung mit Stufen in geölter Eiche
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität

Weitere Details erhalten Sie gerne in der beigefügten Baubeschreibung.

Sonstiges

Ihre Ansprechpartnerin ist Frau Angela Bergmann, mobil erreichbar unter 0177 - 25 49 124.

Eine ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.



SIEMAX

IMMOBILIEN

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten wie z.B. Vermessung/Realteilung, Bauherrenhaftpflicht (ca. 5.000 EUR in Summe) sind nicht im Festpreis enthalten.

HINWEIS:

Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Darstellungen der Perspektiven, Fassaden und Fußbodenverlegung sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gegebenenfalls nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küche), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und begründen keinen Anspruch auf Herstellung/Lieferung. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Bitte beachten Sie, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs des Objektes alleine die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich sind. Erst aus diesen können Sie die verbindlichen Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

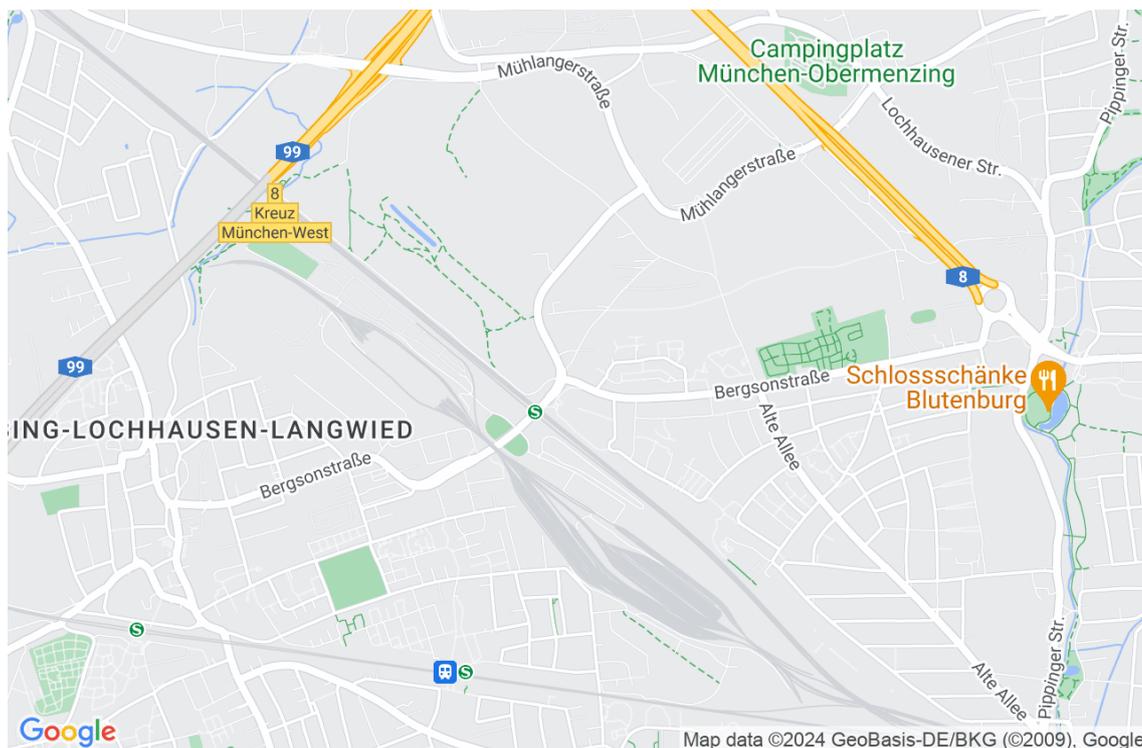


Lage

Diese Villendoppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 246 m² großem Grundstück in zweiter Reihe und besticht hierdurch durch seine sehr ruhige Lage. Die Villenkolonie I begrenzt sich im Süden durch die Bahnanlagen, im Westen und Norden durch den Nymphenburger Kanal und im Osten durch die Offenbachstraße. Die exklusive Doppelhausvilla umgibt eine ruhige, grüne Lage im Herzen der Villenkolonie I mit einer ausgezeichneten, familienfreundlichen Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befindet sich die beliebte Grundschule an der Oselstraße. Im angrenzenden Ortszentrum von Pasing befinden sich die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der historische Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele weitere Einrichtungen und Geschäfte. Fußläufig erreichen Sie die Verdstraße in nur 10 Minuten, hier befinden sich ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nahegelegene Sportanlage Obermenzing bietet eine große Auswahl an Sportarten.

Obermenzing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. Im südlichen Obermenzing und Pasing entstanden um 1900 zwei "Villenkolonien" nach Plänen bedeutender Architekten wie August Exter, Richard Riemerschmid und Bernhard Borst. Die Villa befindet sich in der besonders schönen "Villenkolonie I", absolut ruhig gelegen. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegten historischen Gebäuden, großen Gärten und viel altem Baumbestand bildet ein äußerst angenehmes, gehobenes Wohnumfeld.

Ca. 120 Meter entfernt verkehrt die Buslinie 160 zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahnanschluss (Stammstrecke in die City und zum Flughafen) und ICE-Halt. Den Münchner Flughafen erreicht man in ca. 30 Autominuten.



SIEMAX

IMMOBILIEN



Hausansicht 1 Night



Hausansicht



Hausansicht 1



Hausansicht 2 Night



Hausansicht 2



Beispielfoto Wohn/Esszimmer



SIEMAX

IMMOBILIEN



<https://siemax.de/immobilien/haus-doppelhaush>



Grundriss

Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



Haus 2 - EG

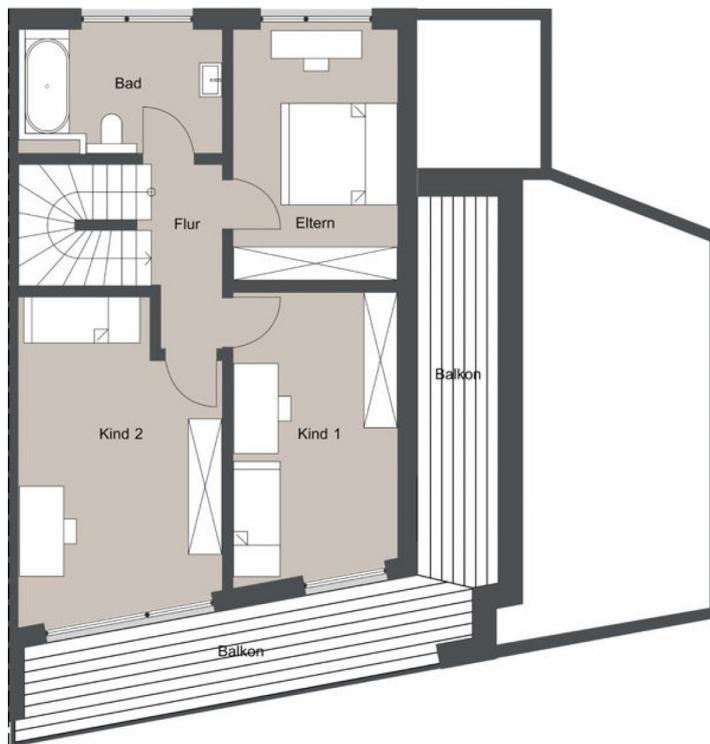
	Nutzfläche	Wohnfläche
Entree	7,93 m ²	7,93 m ²
Wohnzimmer/Küche	63,80 m ²	63,80 m ²
Gäste-WC	3,35 m ²	3,35 m ²
Terrasse 1/2	22,66 m ²	11,33 m ²
Garage	14,25 m ²	
Gesamt	115,08 m²	87,96 m²



Grundriss

Obergeschoss

OBERGESCHOSS



Haus 2 - OG 1

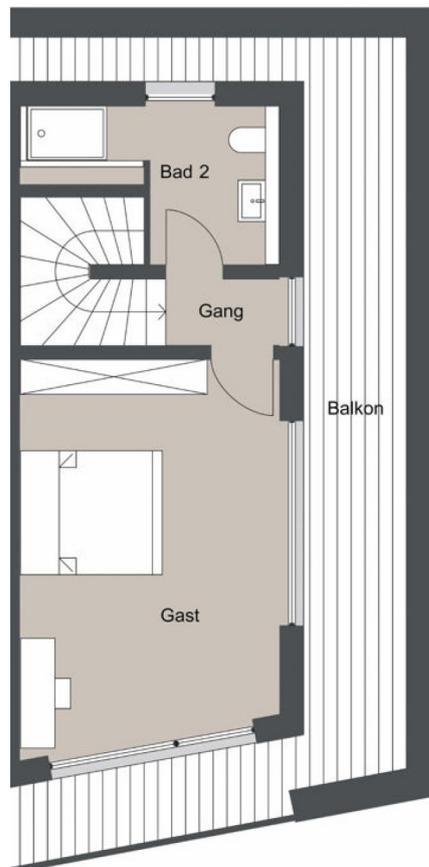
	Nutzfläche	Wohnfläche
Flur	8,92 m ²	8,92 m ²
Bad	7,11 m ²	7,11 m ²
Eltern	12,80 m ²	12,80 m ²
Kind 1	14,15 m ²	14,15 m ²
Kind 2	18,10 m ²	18,10 m ²
Balkon	23,92 m ²	11,96 m ²
Gesamt	85,00 m²	73,04 m²



Grundriss

Dachgeschoss

DACHGESCHOSS



Haus 2 - OG 2

	Nutzfläche	Wohnfläche
Gang	5,77 m ²	5,77 m ²
Gast	20,62 m ²	20,62 m ²
Bad 2	5,34 m ²	5,34 m ²
Balkon 1/2	27,58 m ²	13,79 m ²
Gesamt	59,31 m²	45,52 m²



Grundriss

Kellergeschoss



Haus 2 - KG

	Nutzfläche	Wohnfläche
Flur 1/2	8,93 m ²	4,47 m ²
Bad 1/2	3,41 m ²	1,71 m ²
Hausanschluss	7,75 m ²	
Abstellraum	6,04 m ²	
Waschraum	4,49 m ²	
Hobbyraum 1/2	42,92 m ²	21,46 m ²
Gesamt	73,54 m²	27,64 m²

