

****TRAUM-EINFAMILIEN-HAUS SCHLÜSSELFERTIG UND NACH IHREN WÜNSCHEN IN OBERMENZING****

81247 München / Obermenzing, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MO1956_08



Wohnfläche ca.: **233,22 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **2.245.000 EUR**



TRAUM-EINFAMILIEN-HAUS SCHLÜSSELFERTIG UND NACH IHREN WÜNSCHEN IN OBERMENZING

Objekt ID	MO1956_08
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	81247 München / Obermenzing Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	233,22 m²
Nutzfläche ca.	35,74 m²
Grundstück ca.	424 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Ausstattung	Luxus
Bebaubar nach	§ 34 Nachbarschaftsbebauung
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	35.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Februar 2025



SIEMAX

IMMOBILIEN

Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. auf den Grundstückanteil
Kaufpreis	2.245.000 EUR



Objektbeschreibung

Auf einem real geteilten Grundstück von etwa 424 m² entsteht in zweiter Reihe ein beeindruckender Neubau mit circa 233 m² Wohnfläche. Beim Betreten des Einfamilienhauses fällt sofort der großzügige Eingangsbereich auf, ausgestattet mit einer geräumigen Garderobennische und einer gegenüberliegenden Gästetoilette. Vorbei an der Garderobe erstreckt sich ein etwa 18 m² großes Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer, das durch zwei Fenster viel Tageslicht empfängt. Entlang der Treppe, in der Diele, gelangt man in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Südterrasse. Die L-förmige Gestaltung dieses Raumes ermöglicht eine klare Abgrenzung zwischen Koch-/Essbereich und Wohnzimmer, wobei dennoch eine harmonische Verbindung besteht. Nicht nur das Wohn-/Esszimmer beeindruckt mit einer Fläche von ca. 68 m², sondern auch die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet mit knapp 22 m² ausreichend Platz für Liegeflächen und Sitzbereiche.

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

Ausstattung

- 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 Dreifachverglasung
- Hobbyraum in Wohnqualität
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und Steckdose für zzgl. 35.000 €
- Feinsteinfliesen (40x40 cm) in Hobbyraum, Fitnessraum und Technikraum
- Dielenbereich, WC, Bäder und Garderobe passende Keramikböden
- Sanitärausstattung 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

Sonstiges

Ihr Ansprechpartnerin ist Frau Angela Bergmann, mobil erreichbar unter 01772549124.

Eine ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass es sich nicht um ein Bauträgerobjekt handelt. Der Grundstückskauf erfolgt direkt vom Grundstücksverkäufer und mit dem Generalunternehmer wird der Werkvertrag für das schlüsselfertige Haus geschlossen.

Wünsche für die Ausstattung sowie individuelle Vorstellungen für die Gestaltung der Grundrisse können berücksichtigt werden. Die Bauherren können Eigenleistungen erbringen.



SIEMAX

IMMOBILIEN

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

Der Grundstücksanteil beträgt 1.160.000 EUR daraus berechnet sich eine Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. Die Maklergebühr wird nach notarieller Verbriefung fällig.

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

Das angebotene Neubauprojekt befindet sich unweit der Münchner Innenstadt, in Bestlage des beliebten Stadtteils Obermenzing.

Obermenzing erstreckt sich im Münchner Nordwesten, entlang der idyllischen Würm, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie kleinen Wohnanlagen, gehört der Stadtteil zu einer der attraktivsten und begehrtesten Wohngegenden Münchens.

Als Familie finden Sie die besten Bedingungen vor – Kinderkrippen und -Gärten, diverse Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowohl in Obermenzing als auch im angrenzenden Nachbarort Pasing, mit seinen Pasing Arcaden, eignen sich perfekt zum Shoppen oder Flanieren. Aufgrund seiner ansprechenden Umgebung, der guten Anbindung und Erreichbarkeit, sowie des attraktiven Freizeitangebots in nächster Nähe, ist Obermenzing besonders beliebt bei Jung und Alt.

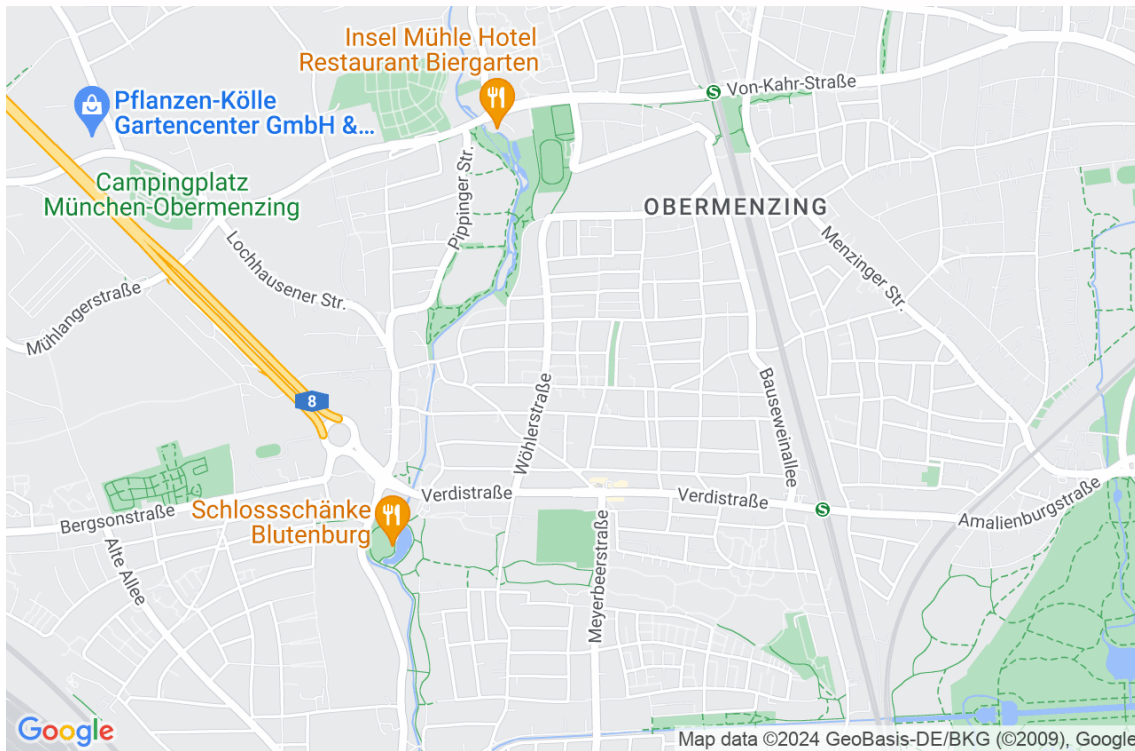
Für Ihre freien Abende lohnt sich ein kurzer 10-minütiger Fahrradausflug zu den Grün- und Parkanlagen des Schlosses Blutenburg, welche zum Verweilen einladen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Schlosspark Nymphenburg, dieser lädt ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein und ist ebenfalls nur 17 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, da Sie sich innerhalb von 5 Gehminuten bei der S-Bahn Haltestelle "Untermenzing" befinden. Zudem haben Sie die Möglichkeit, mehrere Buslinien zu nutzen, welche in unmittelbarer Nähe verkehren. Die gute Infrastruktur ermöglicht einen schnellen Transfer zur Autobahn A8 und zur A99, mit der Sie den Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichen.



SIEMAX

IMMOBILIEN



SIEMAX

IMMOBILIEN



Gartenansicht



Einfahrt



Vogelperspektive Straßenansicht

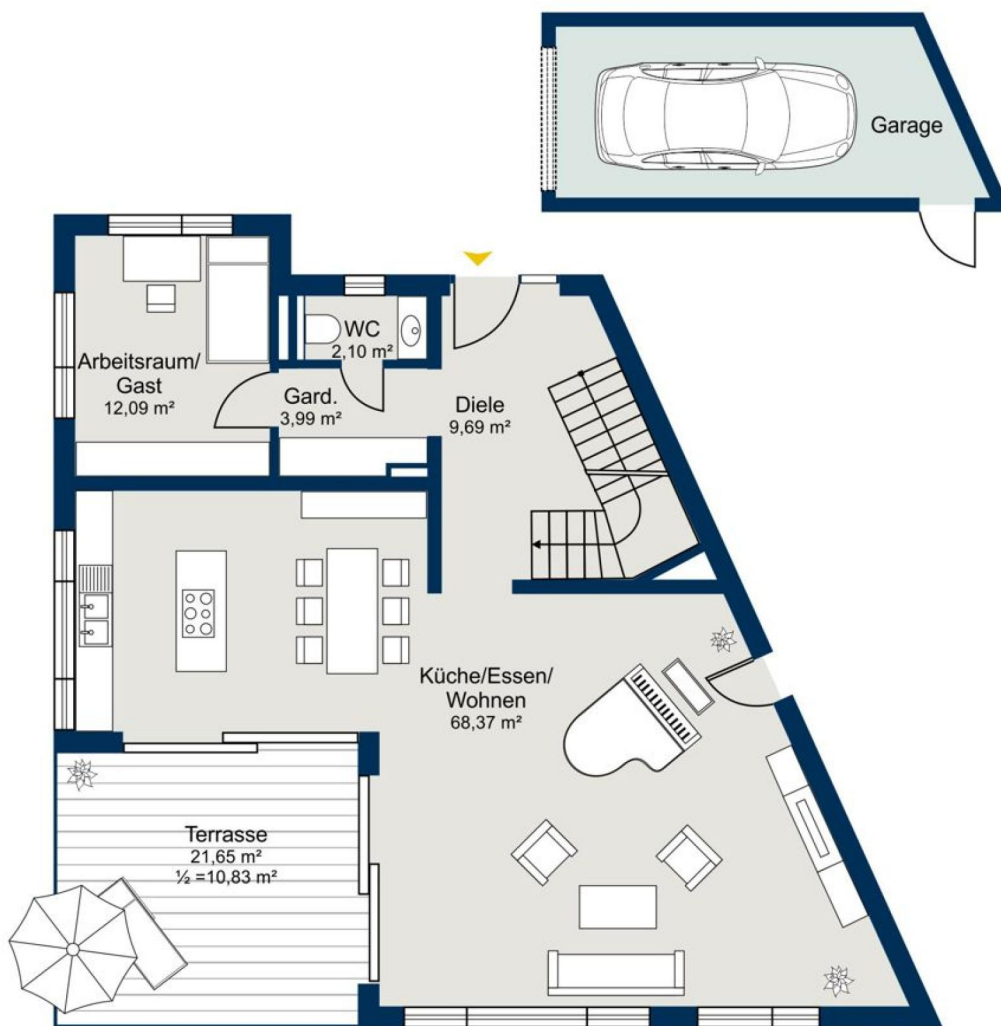


<https://siemax.de/immobilien/haus-einfamilien>



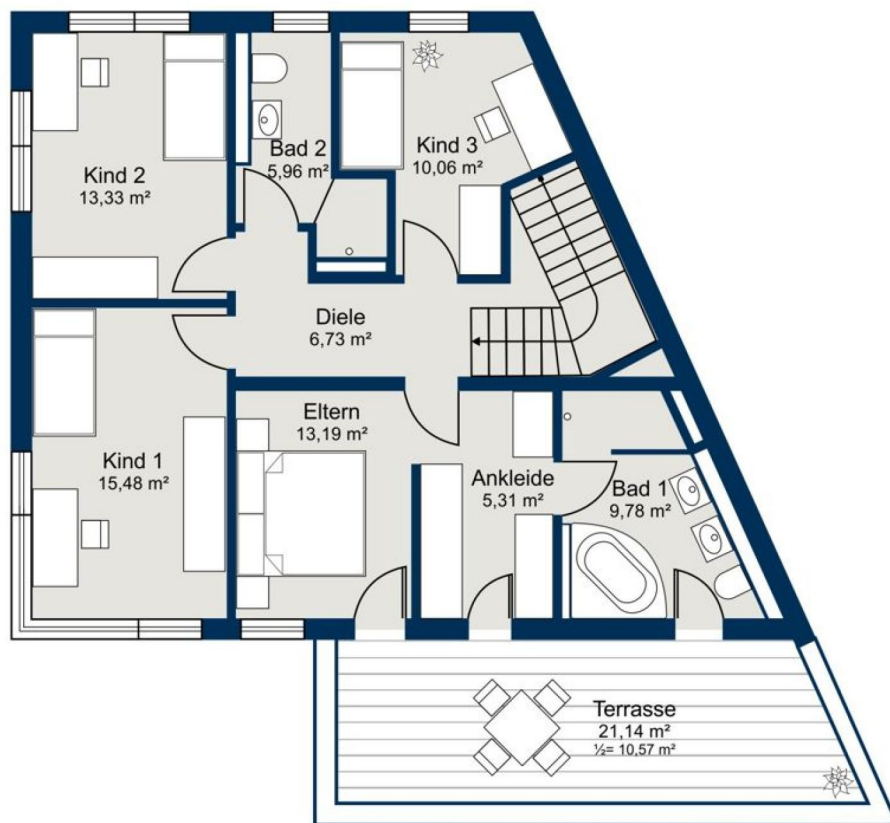
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Untergeschoss

