

Exposé

Terrassenwohnung in München

von privat: sonnige, 3-Zi Dachterrasse - ruhig und im Grünen gelegen - München-Obermenzing



Objekt-Nr. **OM-298380**

Terrassenwohnung

Verkauf: **720.000 €**

81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,31 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ... in der „leben“ ein Genuss ist:

Die Wohnung ist, wie auch die Dachterrasse, nach Ost-Süd-West ausgerichtet. Diese optimale Lage ermöglicht Ihnen sowohl das Frühstück, bei aufgehender Sonne, als auch das Abendessen bei Sonnenlicht auf der Terrasse oder im Wohnzimmer zu genießen.

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Nebenstraße in Obermenzing im 2.OG einer kleinen Anlage.

Das 2-stöckige Gebäude beherbergt 30 Wohnungen. Die großzügigen Außenanlagen werden sehr gut gepflegt.

Viele Eigentümer wohnen selbst in der Anlage, daher wird auf einen behutsamen Umgang mit den Gemeinschaftsräumen viel Wert gelegt. Neben dem großzügigen Fahrradkeller steht ein Waschraum mit Waschmaschine und ein zusätzlicher Trockenraum zur Verfügung. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Wohnung ist insgesamt sehr hell, Bad und Küche mit Fenster. Der Flur und das Gäste-WC werden von Oberlichtern beleuchtet.

Das großzügige Wohnzimmer, mit 34 m² und direktem Zugang zur Sonnen-Terrasse, lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung ist, bis auf Küche, Bad und Gäste-WC in einem guten Zustand. Die Parkettböden sind entweder neu (Zimmer2) oder in einen neuwertigen Zustand versetzt worden.

Die Küche befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer. Je nach Anspruch können Sie eine offene oder abgeschlossene Küche planen.

In der Wohnung die sich darunter befindet haben die Eigentümer eine sehr schöne offene Küche integriert.

Bad und Gäste-WC entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard, sind jedoch funktionell in Ordnung.

Der Einbauschränk im Flur passt sich optisch dem Parkettboden an und nutzt den vorhandenen Raum als Staufläche optimal aus.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil mit 9 m² und eigenem Fenster und ein Anteil an einer Hausmeisterwohnung. Die Miete wird für die Reduzierung des Hausgeldes verwendet.

Der Tiefgaragenstellplatz ist abschließbar.

Ausstattung

Modernisierungen der letzten Jahre

März 2024: Parkettböden teilweise abgeschliffen bzw. neu verlegt

Herbst 2023: Dachterrasse Unterboden neu aufgebaut, Platten neu verlegt, Sichtschutz erneuert, Geländer neu verzinkt und gestrichen

ca. 2020: Rollläden erneuert

2015: Heizung erneuert; Ölheizung komplett

Fenster und Terrassentür werden auf Kosten des Verkäufers komplett erneuert

Küche: Die Küche befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer. Je nach Anspruch können Sie eine offene oder abgeschlossene Küche planen.

In der Wohnung die sich darunter befindet haben die Eigentümer eine sehr schöne offene Küche integriert.

(Hinweis: Die Aufwendungen für die Küche sind im Kaufpreis nicht enthalten.)

Bad und Gäste-WC:

Das Bad ist funktionell in Ordnung und beinhaltet Badewanne (mit Dusche), Bidet und Toilette. Das Bad entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Standard.

Der Bad-Boden ist gefliest.

(Hinweis: Die Aufwendungen für gewünschte Änderungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Gäste-WC

Sonstiges

Gerne sende ich Ihnen ein ausführlicheres Exposé, per EMail, zu.

An alle Makler: Bitte beachten Sie: Ich verkaufe ausschliesslich an PRIVAT!

Lage

Obermenzing gehört zu den beliebtesten Wohngegenden im Münchner Westen. Schmucke Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser prägen den Charakter des Stadtteils.

Inmitten einer grünen Idylle verbinden sich urbanes Leben und behagliches Wohnen. Aufgrund seiner ansprechenden Umgebung, der guten Anbindung und Erreichbarkeit sowie des attraktiven Freizeitangebots in nächster Nähe, ist Obermenzing besonders beliebt bei Jung und Alt.

Familien finden beste Bedingungen vor. Kinderkrippen und- gärten, diverse Schulen sowie Sportmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowohl in Obermenzing, als auch im angrenzenden Pasing (Pasing Arcaden), urige Biergärten und charmante Restaurants befinden sich in der Nähe.

Eine ideale Verkehrsanbindung ist gegeben. Zu Fuß, per Fahrrad oder mit der Buslinie 162 ist der Bahnhof Pasing (S-Bahn- Stammstrecke) in wenigen Minuten erreichbar. Auch der S-Bahnhof Obermenzing ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die ideale Verbindung über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A99 ermöglichen ein Erreichen des Flughafens in ca. 30 Autominuten.

Im fußläufig erreichbaren Schloss Blütenburg finden regelmäßig Ausstellungen und Konzerte statt. Der nahegelegene, herrliche Nymphenburger Schlosspark lädt ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Von unserer Wohnung bis zur Würm sind es nur wenige Schritte. Dort lässt es sich nicht nur gut verweilen, sondern auch ausgedehnte Spaziergänge mit der Familie machen. Eine gute Beschreibung findet sich im Artikel der Süddeutschen Zeitung (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-urlaub-wuerm-wanderung-1.4923498>)

Der tägliche Bedarf

Einkaufsmöglichkeiten gibt es viele, für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Einkaufszeile in der Karwinskistraße bietet vom Bäcker, Gemüsehändler bis zur Wäscherei eine gut gemischte Vielfalt an.

Ein Supermarkt, Netto, befindet sich wenige Meter weiter in der Wöhlerstraße.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

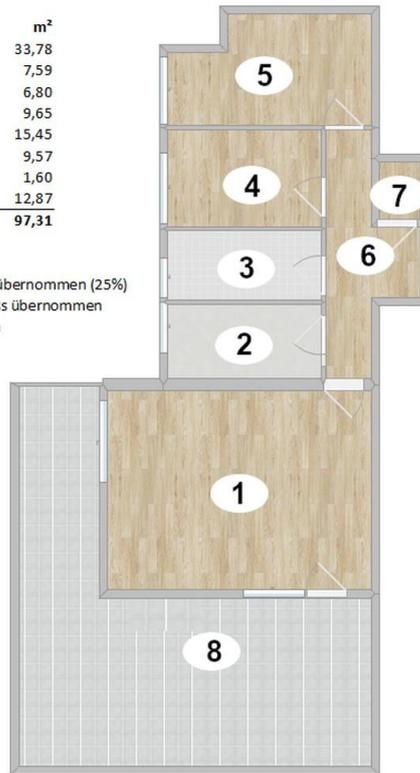
Exposé - Galerie

Legende:

Nr.	Raum	m ²
1	Wohnzimmer	33,78
2	Küche	7,59
3	Bad	6,80
4	Zimmer2	9,65
5	Zimmer1	15,45
6	Flur	9,57
7	Toilette	1,60
8	Terrasse	12,87
Gesamt		97,31

Hinweise

Terrasse (51,47 m²) anteilig übernommen (25%)
Flächen aus original Grundriss übernommen
schematischer Grundrissplan



Grundriss



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach Süd-Ost



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Zimmer1

Exposé - Galerie



Zimmer2



Bad

Exposé - Galerie



Flur vom Eingangs aus

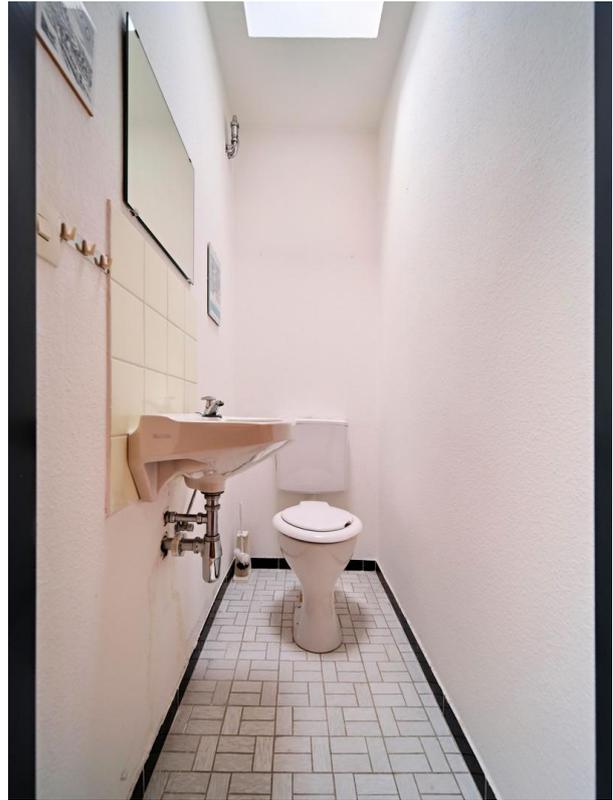


Flur mit Wandschrank

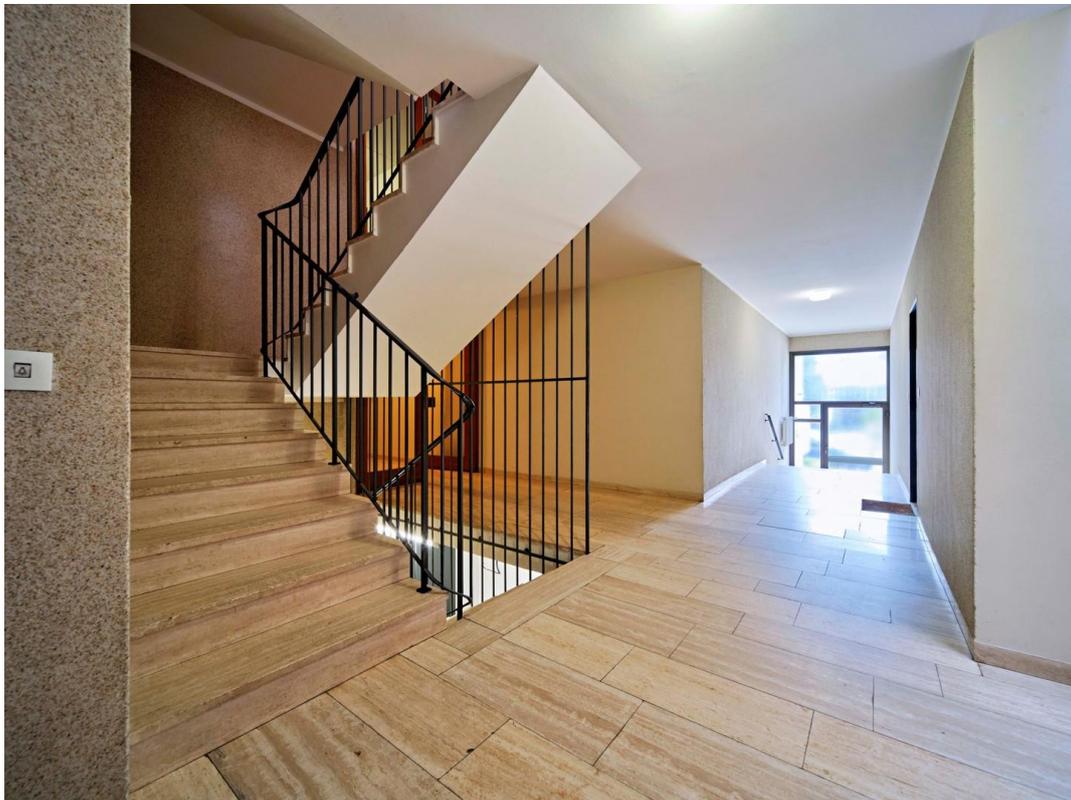
Exposé - Galerie



WandschrankGäste-WC



Gäste-WC



Hauseingang

Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung



Trockenraum

Exposé - Galerie



Waschraum



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Hauseingang



Aussenbereich

Exposé - Galerie



Küche

Heutige Kochstätten sehen irgendwie anders aus!
In dieser Wohnung können Sie planen und
Ihre Vorstellungen umsetzen.

Küche neu planen

Exposé - Grundrisse

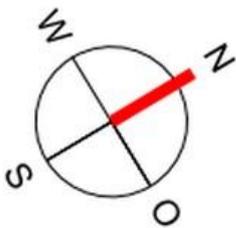
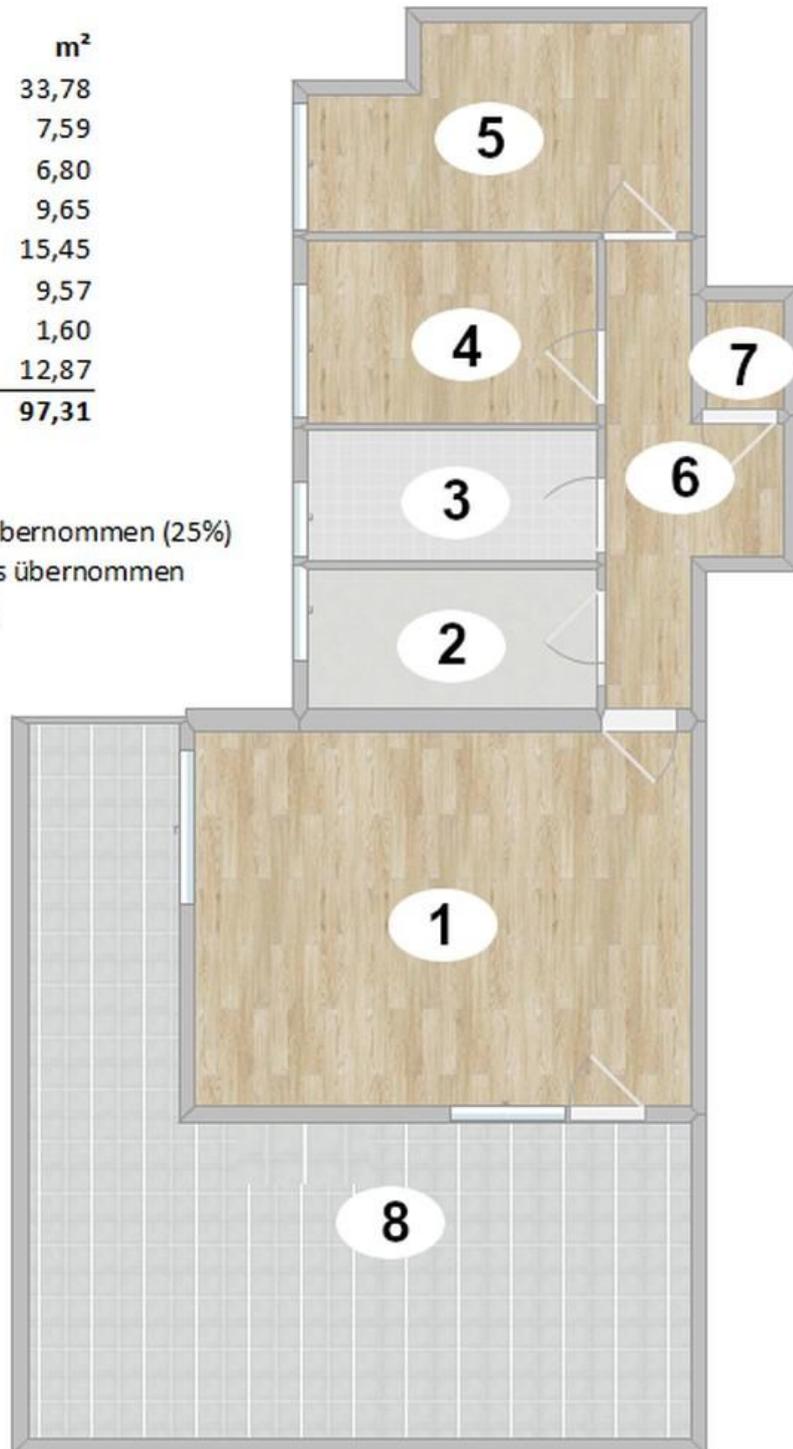
Legende:

Nr.	Raum	m ²
1	Wohnzimmer	33,78
2	Küche	7,59
3	Bad	6,80
4	Zimmer2	9,65
5	Zimmer1	15,45
6	Flur	9,57
7	Toilette	1,60
8	Terrasse	12,87
Gesamt		97,31

Hinweise

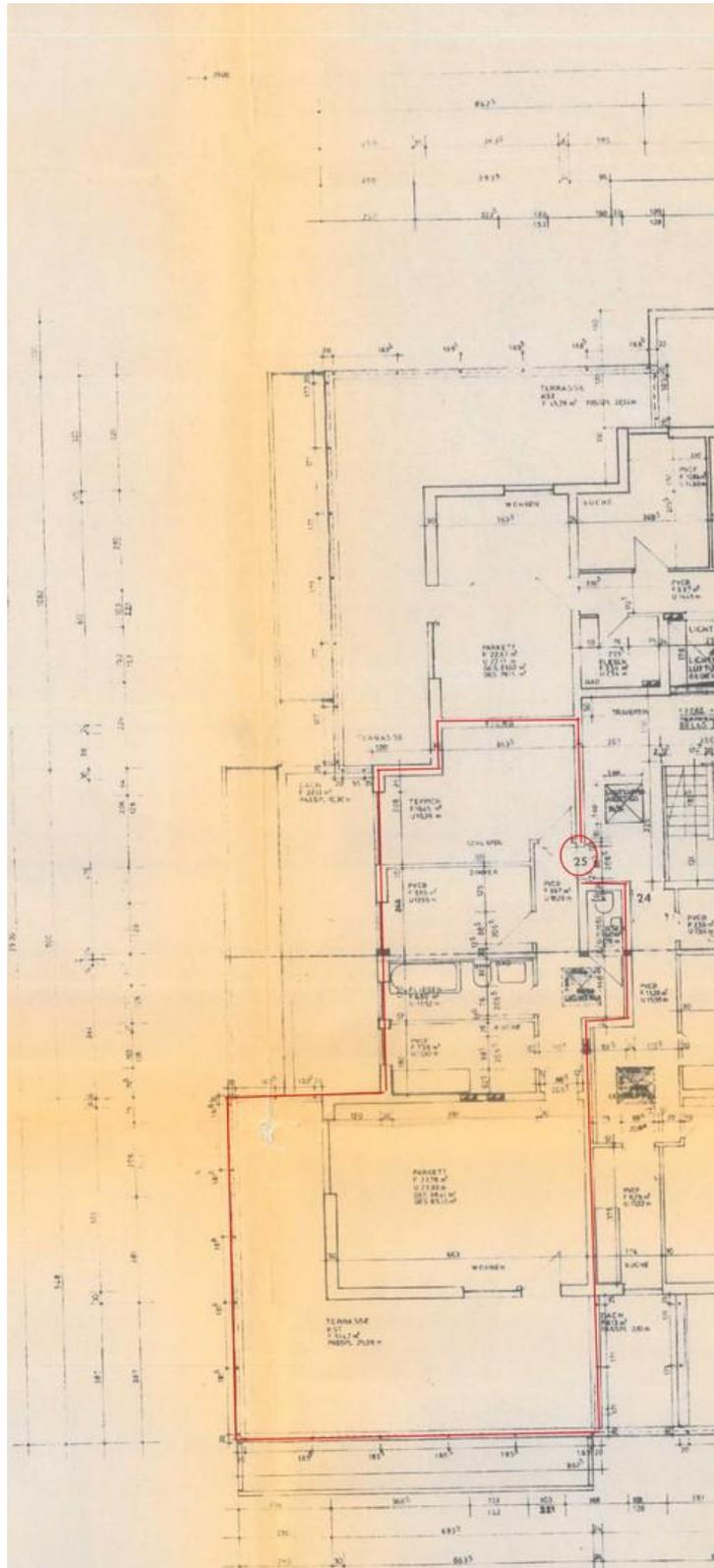
Terrasse (51,47 m²) anteilig übernommen (25%)

Flächen aus original Grundriss übernommen
schematischer Grundrissplan



Grundriß schematisch

Exposé - Grundrisse



Grundriß mit Maßangaben