Traumhafte 6-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie in einer Münchener Stadtvilla

81247 München / Obermenzing, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 100245

Wohnfläche ca.: **121 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **1.179.000 EUR**

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Traumhafte 6-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie in einer Münchener Stadtvilla

Objekt ID	100245
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Raffweg 6 (Pasing-Obermenzing) 81247 München / Obermenzing
Etage	EG
Wohnfläche ca.	121 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr	1992
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse West, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% USt.
Hausgeld	457 EUR
Kaufpreis	1.179.000 EUR

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie mit ca. 121 m² Wohnfläche befindet sich in einer kleinen Stadtvilla mit fünf Einheiten und erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss mitsamt angeschlossener Galerie. Die Wohnung ist absolut ruhig gelegen und befindet sich in Mitten einer Spielstraße. In den Jahren zwischen 2010 und 2015 wurde die Wohnung komplett saniert inklusive der Böden (mit Fußbodenheizung).

Der Hauptwohnbereich verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Die hochwertige Küche von Poggenpohl ist mit Einbaugeräten der Firma Miele und einer Granit-Arbeitsplatte sehr gut ausgestattet und durch eine Glastür abgetrennt. Neben an befindet sich das Gästezimmer oder Kinderzimmer und auch der Zugang zu der sonnigen Loggia, die teilweise überdacht ist. Hochwertige Schreinerarbeiten (Einbauten) aus Holz runden das harmonische und moderne Ambiente des Wohnbereiches ab. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine Wendeltreppe auf die Galerie, die einen edlen Arbeitsplatz ermöglicht oder auch als Bibliothek oder weiteres Zimmer genutzt werden kann. Dahinter schließt nochmal ein weiteres Zimmer an. Der Schlaftrakt wurde aufgeteilt. Sie finden hier ein eigenes Ankleidezimmer mit einem 2013 renovierten Badezimmer mit Badewanne sowie das Schlafzimmer selbst und einem 2012 renovierten Duschbad. Der Einbau eines Kaminofens im Wohnzimmer ist durch einen zusätzlichen Kaminzug möglich.

Ein großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses großartige Angebot ab.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Eigentumswohnung 1.179.000 € + TG-Stellplatz 20.000 € = Gesamtkaufpreis 1.199.000 €

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Absolut ruhige Lage in Obermenzing

- Einbau eines Kaminofens im Wohnzimmer möglich

- Ideale Home-Office Möglichkeit

- Eigenes Ankleidezimmer

- Hohe Flächeneffizienz durch Einbauten unter den Dachschrägen

- Hochwertige Einbauten aus Schreinerarbeit im Wohnbereich, Ankleideraum, Schlafzimmer und auf der Galerie

- Einzelraum gesteuerte Fußbodenheizung (außer in Galerie)

- Poggenpohl Küche mit Granitarbeitsplatte

- Alarmanlage

- überdachte Loggia / Westterrasse

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

- Badezimmer mit Badewanne

- Weiteres Badezimmer mit Dusche

- Raumhöhe teilweise ca. 3,20 m

- Fußboden aus Marmorfliesen in allen Zimmern (teilweise mit Teppich überlegt)

- Großer Fahrradkeller

- Tiefgaragenstellplatz

- Eigenes Kellerabteil

- uvm.

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.
Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.09.2028
Baujahr	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Lage

Der im Westen von München gelegene Stadtteil Obermenzing ist eine der attraktivsten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Hier werden Großstadt- und Leben in grüner Natur in optimaler Weise verbunden. Die zahlreich vorhandenen öffentlichen Grünflächen und die unmittelbare Nähe der romantischen Würm laden zu sportlichen und sonstigen Freizeitaktivitäten ein. Mit dem Fahrrad, oder zu Fuss kommen Sie bequem an der Würm entlang bis nach Pasing. Der natürlich gewachsene Ortskern des ehemals eigenständigen Ortes und die überwiegende Bebauung mit Stadtvillen, kleinen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern verleihen der gesamten Gegend ein elegantes und idyllisches Flair. Das Schloss Blutenburg mit seiner schönen Parkanlage bietet kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Ausstellungen an. Obermenzing ist sehr gut an den Münchener ÖPNV angebunden. Die S-Bahn Stationen „Untermenzing“ und "Obermenzing" sind in knapp 5 Minuten zu Fuß schnell erreicht. Die Busstation mit der Linie 158 zum Tramanschluss in die Innenstadt ist nur 2 Minuten entfernt und bringt Sie zur Amalienburg. Die Autobahnen A99 (Umgehungsautobahn), die A96 Richtung Lindau sowie die A8 Richtung Augsburg und Stuttgart erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Kinderkrippe, Kindergarten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls zu Fuß oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Quelle: www.muenchen.de

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Wohnbereich

Zugang Terrasse

Essbereich

Küche

Bad mit Wanne und separates Duschbad

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Galerie mit Arbeitsbereich

Kinderzimmer und Gästezimmer

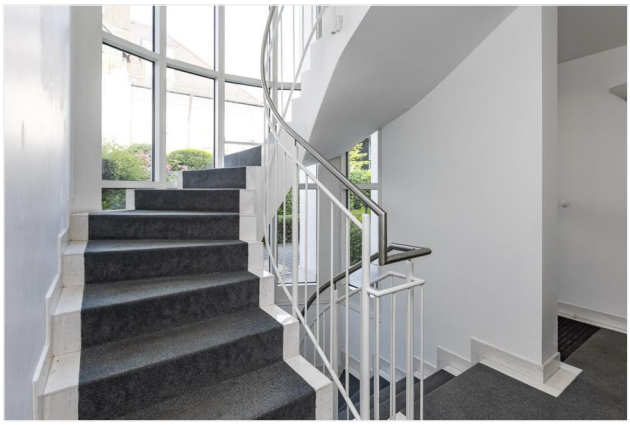
Ankleideraum

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Treppe Galerie



Treppenhaus

Luftbild Außenansicht

Luftbild Spielstraße

Wohnbereich

Bad mit Wanne

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Küche

Zugang Terrasse

Zugang Terrasse

Dachterrasse

Dachterrasse

Kinderzimmer

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

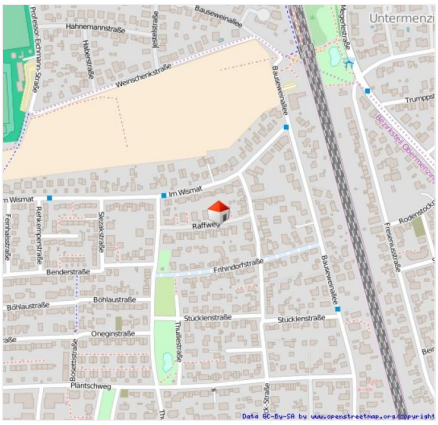
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Ankleideraum

Anschluss Waschmaschine

Zufahrt Tiefgarage

Kfz-Stellplatz



Lageplan

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz

schmitz@finestep.de

Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

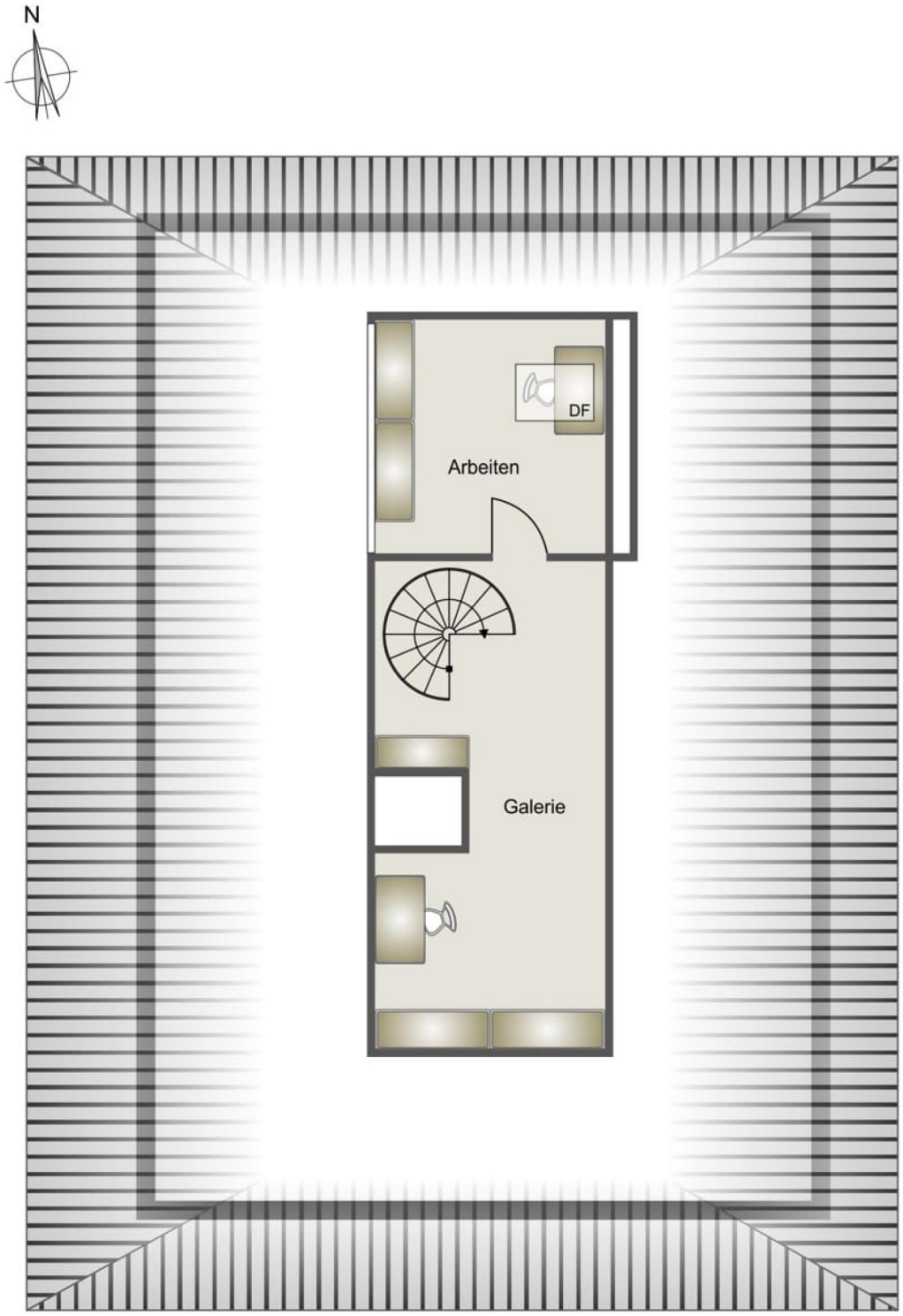
Grundriss

Hauptgeschoss

Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577

Grundriss

Galerie



Finestep Immobilien GmbH
Herr Tobias Schmitz
schmitz@finestep.de
Tel. +49 176 23328577
Mob. +49 176 23328577