



RATHOCHSTRASSE 47a

MÜNCHEN – OBERMENZING



EXKLUSIVES STADTHAUS MIT ANSPRUCHSVOLLER AUSSTATTUNG

Auf einem sonnigen Süd-Grundstück entstanden hier zwei Stadthäuser im klassischen Baustil. Besonders viel Wert wurde auf große Fensterflächen, familiengerechte Grundrisse, eine optimale Raumnutzung und eine außerordentlich hochwertige Ausstattung gelegt. Jedem Stadthaus wird eine Einzelgarage zugeordnet. Das Erdgeschoss umfasst jeweils die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen, einschließlich eines Gäste-WCs. Im Obergeschoss befinden sich jeweils drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein Bad. Das Dachgeschoss wird als Master-Etage mit Schlaf-, Ankleide- und Badezimmer genutzt. Hobby-, Hauswirtschaftsraum, Abstellflächen und optionale Badezimmer + Sauna, befinden sich in den Untergeschossen. Für größtmögliche Individualität werden die beiden Grundstücke real geteilt. Parkettböden mit Fußbodenheizung, sowie puristisches Baddesign mit cleanen Sanitärobjekten, bodengleichen Duschen und großformatiger Feinstein schaffen ein einladendes Wohnambiente. Wohnen, Essen und Kochen gehen Hand in Hand.

Denn ideal gegliederte Wohnbereiche vereinen diese Funktionen auf elegante und entspannte Weise. Die individuell gestaltbaren Küchen erfüllen alle Ansprüche an einen modernen, familienfreundlichen Lebensstil und lassen großzügige, zwanglose Lebensräume entstehen. Großflächige, überwiegend bodentiefe Fensterfronten verleihen der Fassade Transparenz und den Räumen ein herrlich lichtes Ambiente.

OBJEKTDATEN

Grundstück	ca. 318 m ²
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Nutzfläche	ca. 279 m ²
Zustand	Neubau, bezugsfertig
Zimmer	7
Badezimmer	2
Gäste-WC	1
Garage	Einzelgarage
Terrasse + Garten	Süd-Westausrichtung
Kaufpreis	2.695.000 €



GROSSE TERRASSE
BLICK INS GRÜNE

Terrassenbelag:
Wachenzeller Dolomit Naturstein



MODERNE, HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

- » Fußbodenheizung
- » Raumhöhen bis 2,85 m
- » Eichenparkett in allen Räumen
- » Hohe weiße Sockelleisten
- » Schreinertreppe
- » Extrahohe Innentüren
- » Wäscheabwurf vom DG bis Hauswirtschaftsraum UG
- » Elektrische Aluminium-Rollläden
- » Schalterprogramm Gira E2
- » Video-Gegensprechanlage (Gira)
- » Hauswirtschaftsraum
- » Einzelgarage
- » Optional im UG: Sauna + Duschbad (Grundinstallation)

- » Grundwasser-Wärmepumpe
- » KfW 55
- » Massive Ziegelbauweise
- » Holz/Alufenster, weiß, 3-fachverglast

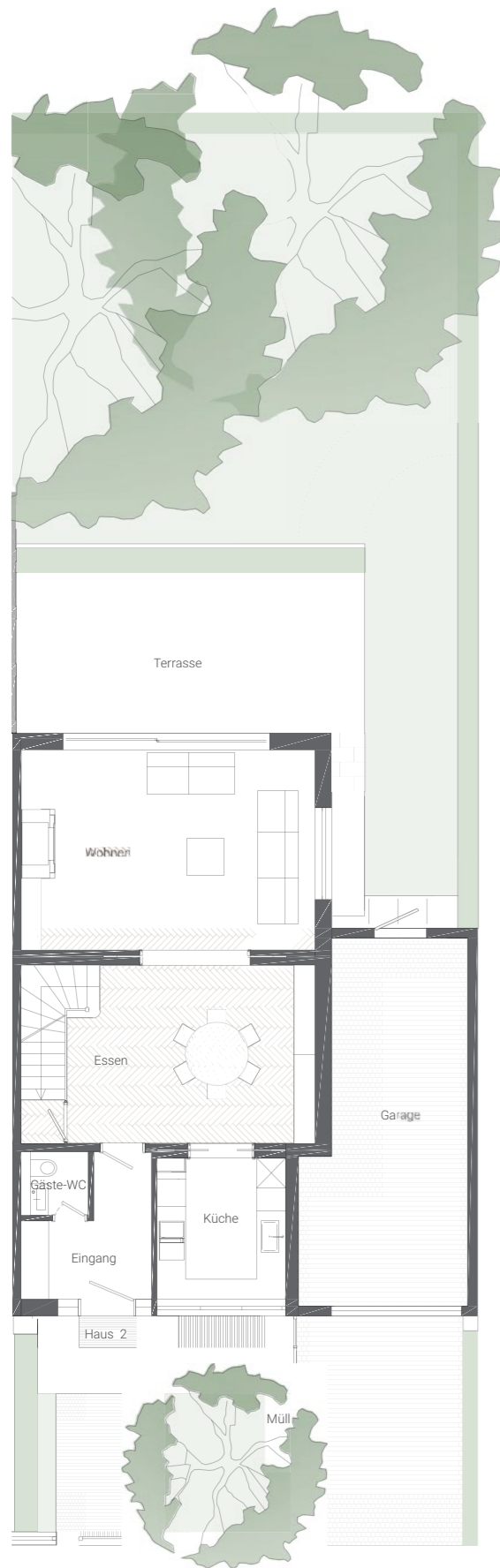


HOCHWERTIGER
TREPPENAUFGANG
Hohe weiße Sockelleisten

BADEZIMMER

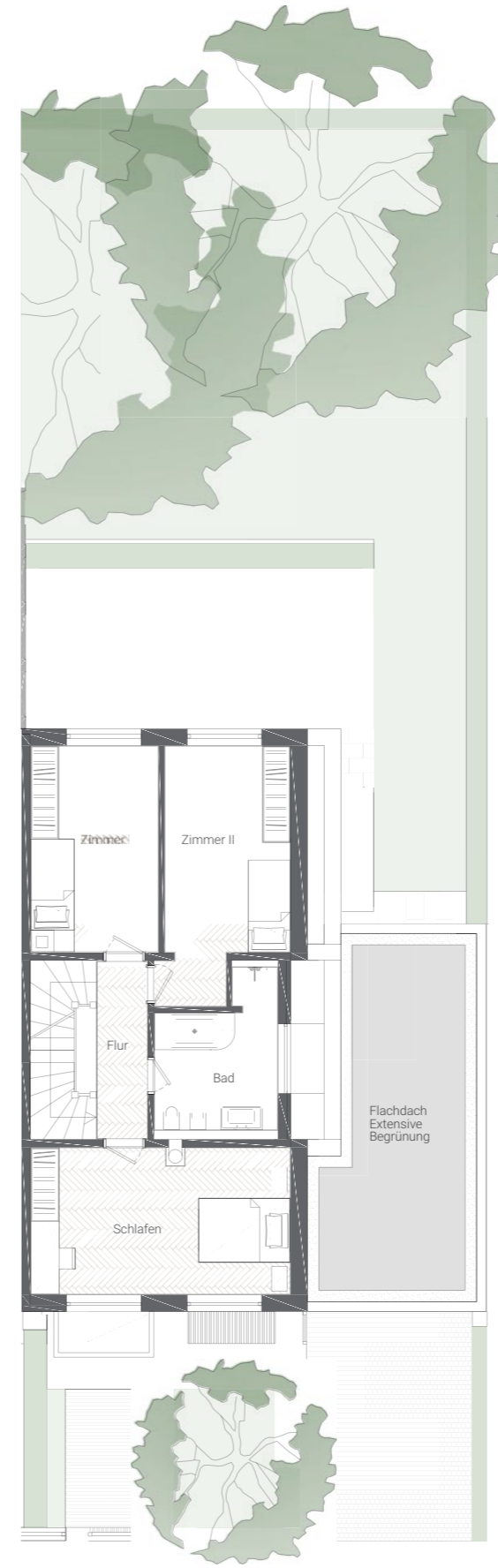
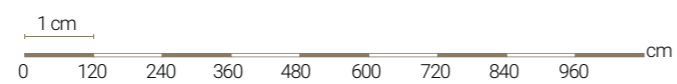
Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Walk-In-Dusche, Rainshower und Handbrause, Waschtisch, WC, BD und beleuchtetem Spiegelschrank





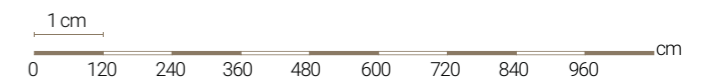
ERDGESCHOSS

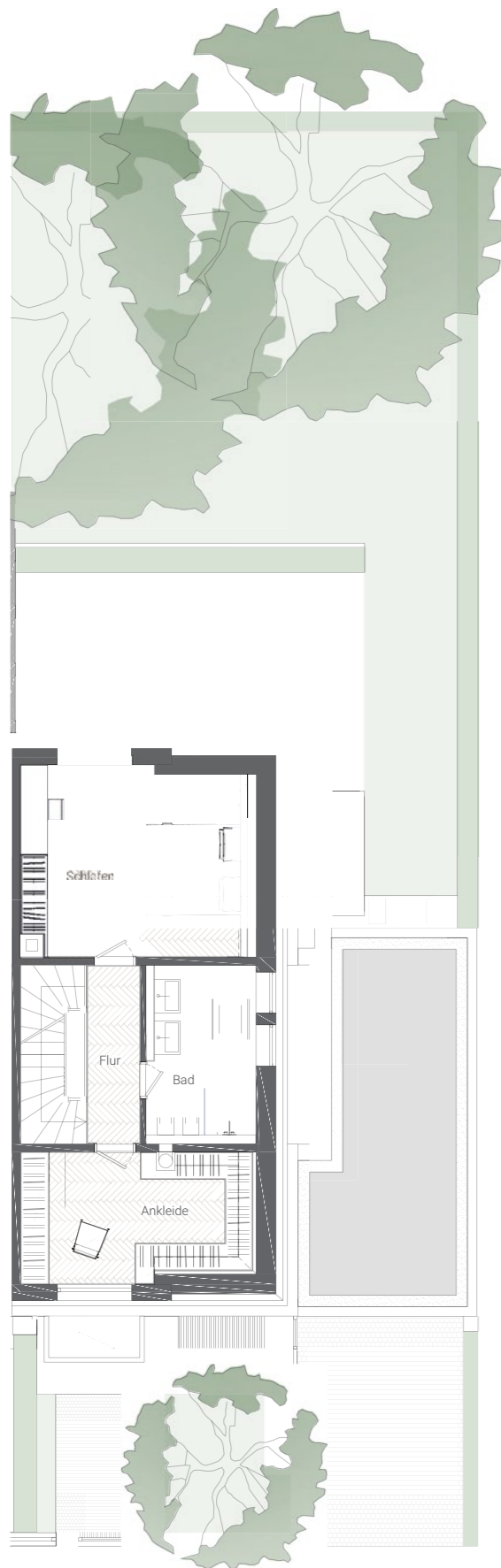
Küche	8,20 m ²
Eingang	6,50 m ²
Gäste-WC	1,76 m ²
Essen	20,63 m ²
Wohnen	26,52 m ²
Terrasse (zu 1/2)	12,20 m ²
Gesamt	75,81 m ²



OBERGESCHOSS

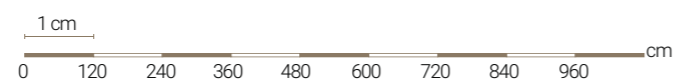
Schlafen	17,53 m ²
Bad	7,05 m ²
Flur	4,70 m ²
Zimmer I	14,03 m ²
Zimmer II	12,14 m ²
Gesamt	55,45 m ²





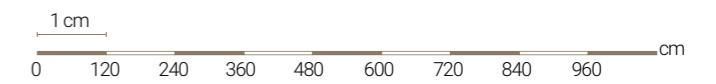
DACHGESCHOSS

Ankleide	13,30 m ²
Bad	7,61 m ²
Flur	4,54 m ²
Schlafen	19,00 m ²
Gesamt	44,45 m ²



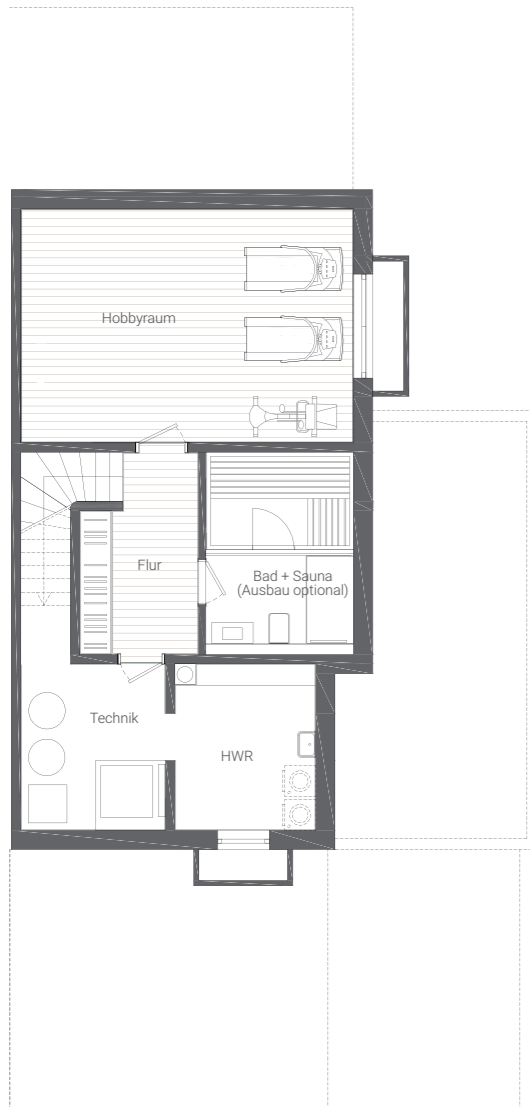
DACHBODEN

Speicher	29,00 m ²
Gesamt	29,00 m ²



UNTERGESCHOSS

Hauswirtschaft	8,38 m ²
Technik	9,07 m ²
Bad + Sauna (zu ½)	4,54 m ²
(Ausbau optional)	4,54 m ²
Flur (zu ½)	3,38 m ²
Hobbyraum (zu ½)	14,27 m ²
Gesamt	22,19 m ²



UMGEBUNG

Das Haus liegt in einer kaum befahrenen 30er-Zone und nur wenige Minuten entfernt von der Parklandschaft »Durchblick«, die sich zwischen dem Blütenburger und dem Nymphenburger Schloss erstreckt.

Obermenzing zählt zu den bevorzugten Wohngebieten Münchens. Schon die Wittelsbacher fühlten sich hier wohl, wie das eindrucksvolle Wasserschloss Blütenburg an der Würm beweist.

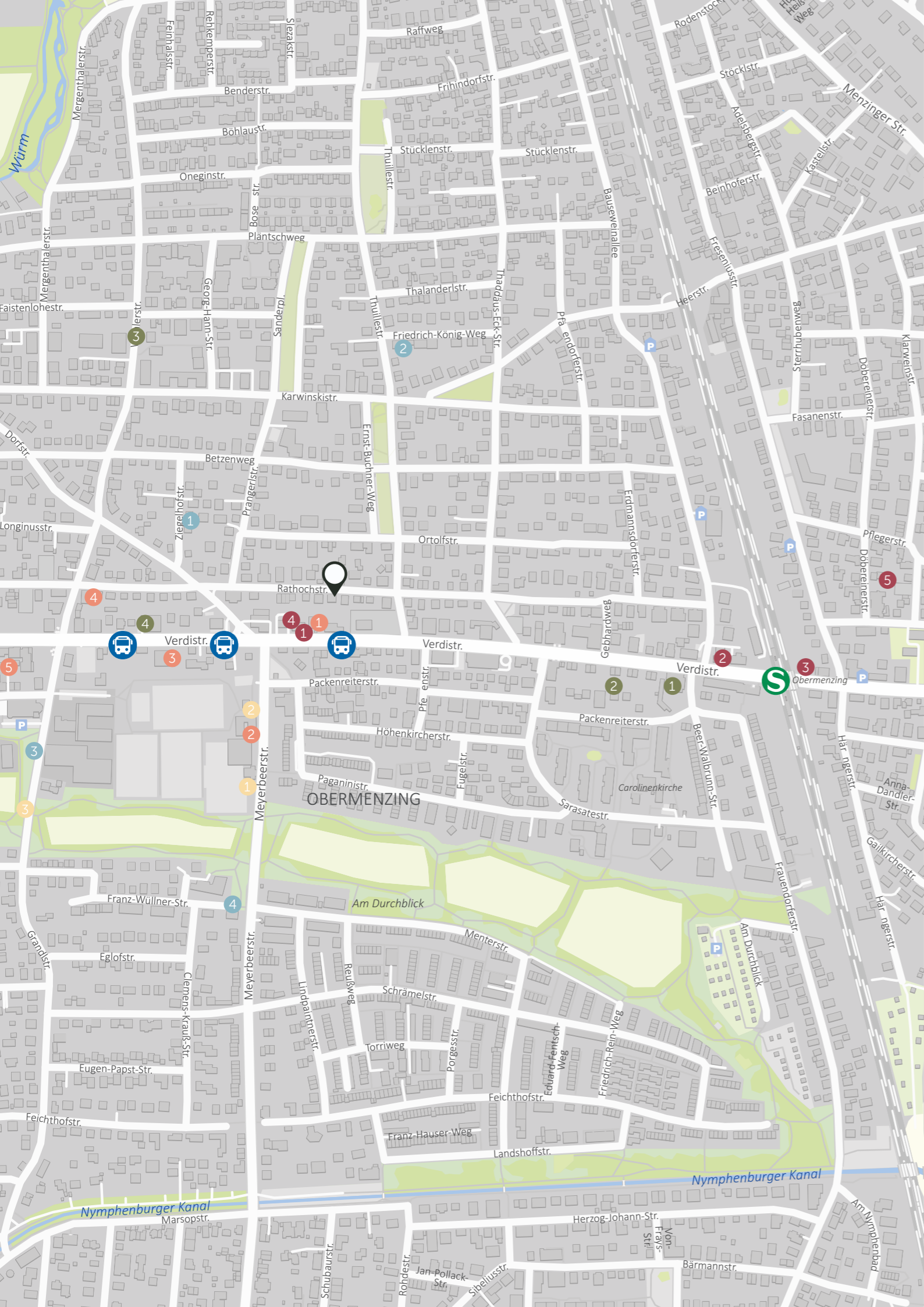
Rund um den alten Dorfkern, der unter Esembleschutz steht, sind seit der Gründerzeit schöne Villenviertel entstanden. Die Grünflächen der Würm, der sogenannte Durchblickpark und die in Reichweite befindliche Nymphenburger Schlossanlage bieten den Anwohnern Ruhe und Erholung.

Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Neu- und sorgfältig sanierten Altbauten. Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten u.a. die Verdistrasse, sowie ein Wochenmarkt. Die nahegelegene S-Bahn-Station Obermenzing, sowie mehrere Buslinien garantieren eine optimale Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.

Der Autobahnring zum Flughafen und die Autobahn Richtung Stuttgart (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

GEHOBENE NACHBARSCHAFT





INFRASTRUKTUR

ÄRZTE / APOTHEKEN

- 1 Menzinger Apotheke
- 2 Enzian Apotheke
- 3 Ärztezentrum West
- 4 Dr. med. Peter Flora
- 5 Dr. Valentina Burka

GASTRONOMIE

- 1 Limoncello
- 2 Finesse
- 3 Bäckerei Aumüller
- 4 Pizza Da Leonardo
- 5 Hofbräu Obermenzing

KITAS / SCHULEN

- 1 Kindergarten Ingrid Hein e.V.
- 2 Pünktchen und Anton Kindergarten und Krippe
- 3 Realschule an der Blütenburg
- 4 Städtische Kindergarteneinrichtung

EINKAUFEN

- 1 Edeka
- 2 Rossmann
- 3 Netto
- 4 Penny

FREIZEIT UND SPORT

- 1 Tennisclub Blütenburg e.V.
- 2 Bezirkssportanlage Obermenzing
- 3 Sporthalle der Grandlschule
- 4 Spielplatz Thuillestraße



LICHTDURCHFLUTETE HELLE RÄUME

Eichenparkett im
Fischgrätmuster
in allen Wohn- und
Schlafräumen,
Dielen und Fluren

HINWEISE

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé. Die Flächenangaben sind unter Berücksichtigung von aufzutragendem Putz berechnet worden, sie sind also keine Rohbaumaße.

Es wird der Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposé wiedergegeben. Aus rechtlichen und technischen Gründen bleiben Änderungen vorbehalten. Sämtliche Visualisierungen stellen die Sicht des Illustrators dar und enthalten Käuferwünsche. Alle Möbel, Einbaumöbel, Dekoration sowie Lampen sind nicht Teil des Angebots und sind nicht im Kaufpreis enthalten, sofern diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung beschrieben werden. Die geschuldete Leistung und Beschaffenheit ergibt sich ausschließlich aus den notariellen Vertragsunterlagen, die aus Kaufvertrag, Baubeschreibung und den dem Kaufvertrag beigefügten Plänen bestehen. Dieses Exposé ist ausdrücklich keine Ergänzung dieser Vertragsunterlagen.

Stand: 04/2024

PETRA BRUNNER IMMOBILIEN

Schloßstraße 21
82031 Grünwald
+49 (0) 89 64 91 35 65
+49 (0) 173 5688 753
petrabrunner@online.de