

# Nur Gärten ringsrum – DHH Obermenzing Neubau – VERKAUFT

81247 München, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 607-dhh-obermenzing



Wohnfläche ca.: **136,14 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Nur Gärten ringsrum – DHH Obermenzing Neubau – VERKAUFT

Objekt ID	607-dhh-obermenzing
Objekttypen	Haus, Doppelhaushälfte
Adresse	Fugelstraße 4 81247 München Bayern
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche ca.	136,14 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	210 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2017
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Neubau, Separates WC, Tageslichtbad, Satteldach, Massivbauweise, Offene Küche, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Parkettboden, Keller, Außenstellplatz
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Nur Gärten ringsum - Doppelhaushälfte Obermenzing, Neubau, 136,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haus, 210 m<sup>2</sup> Grund (Haus 4)

### Gebäude:

Baubeginn Spätherbst 2017 bzw. Frühjahr 2018 (je nach Wetterlage); Fertigstellung zwischen 12/2018 und 3/2019; Ziegelbauweise; isolierverglaste Kunststofffenster; Energieeinsparverordnung 2016 wird erfüllt, Luftwärmepumpe, Satteldach; Garage; Energieausweis existiert noch nicht; nähere Informationen siehe Baubeschreibung; erstellendes Bauunternehmen und Handwerker sind im Raum München allesamt ansässig (keine Billigbauweise), Baugenehmigung ist erteilt.

### Bezug:

März 2019

### Nebenkosten:

€ 250,- (überschlägig kalkulierte Nebenkosten für Heizung, Müll, Wasser, Versicherungen, Grundsteuer)

### Sonstiges:

1. Auf dem Grundstück müssen noch Bäume und Sträucher gefällt, bzw. gerodet werden. Die Genehmigung ist dazu bereits erteilt. Dadurch wirkt das Grundstück aktuell kleiner (durch die Sträucher) und auch dunkler (durch die Bäume), als es später sein wird. Bitte beachten Sie dies bei der Grundstücksbegehung.
2. Haus 3 hat ebenfalls 136,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aber 177 m<sup>2</sup> Grundstück und kostet € 1.157.000,- inkl. Garage.

### Kaufpreis:

VERKAUFT

### Maklerprovision:

2,38% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis. Die vorstehenden Angaben basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine Haftung unsererseits ist ausgeschlossen. Es gilt der notarielle Kaufvertrag

### Zusatz:

Sofern auch Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, finden wir sicher den passenden Käufer.

## Ausstattung

Parkettböden, gehobener Standard, alles Weitere siehe Baubeschreibung; es werden noch ca. 5.000,- Euro Anschlusskosten an die Stadt München fällig. Diese sind im Angebotspreis nicht enthalten.

## Sonstiges

Rainer Fischer Immobilien, Immobilienmakler Obermenzing für den stressfreien Immobilienverkauf  
- 1.000 vermittelte Immobilienverkäufe





- über 4.700 vorgemerkte Käufer
- 7 Tage die Woche telefonische Erreichbarkeit
- über 15.000 monatliche Websitebesucher
- Erfahrung aus über 20 Jahren



## Lage

"ACHTUNG!! BERATUNGSTERMINE AM GRUNDSTÜCK am SAMSTAG 09.12.17, ab 10:00 UHR MÖGLICH, NACH TELEFONISCHER TERMINVEREINBARUNG unter 089-131320 bei Herrn Tschimmel!!!"

München, Obermenzing, Fugelstraße 4; Spielstraße - Schrittgeschwindigkeit, absolut ruhig; Autos fahren hier so gut wie nie durch; die nur wenige Meter entfernte Parkanlage „Am Durchblick“ ist mit Ihrer 980.000 m<sup>2</sup> großen Fläche tatsächlich größer als der Olympiapark und dient unter anderem den Anwohnern als Erholungsgebiet; nur wenige Meter entfernt findet man einen Supermarkt, die Hofpfisterei, eine Konditorei, eine Sparkasse, Tennisclub und Sportanlage, Biergarten und vieles mehr; in der Grandlstraße gibt es Grund- und Realschule; in der Freseniusstraße das private Gymnasium Obermenzing; zur S-Bahnstation „Obermenzing“ geht man 8 Minuten; ebenso ist man zügig mit dem Auto auf der A8 bzw. auf der A99.





Bild...



Bild...



Bild...



## Grundriss

Bild...



**Haus 4 --- ERDGESCHOSS --- Haus 3**



## Grundriss

Bild...

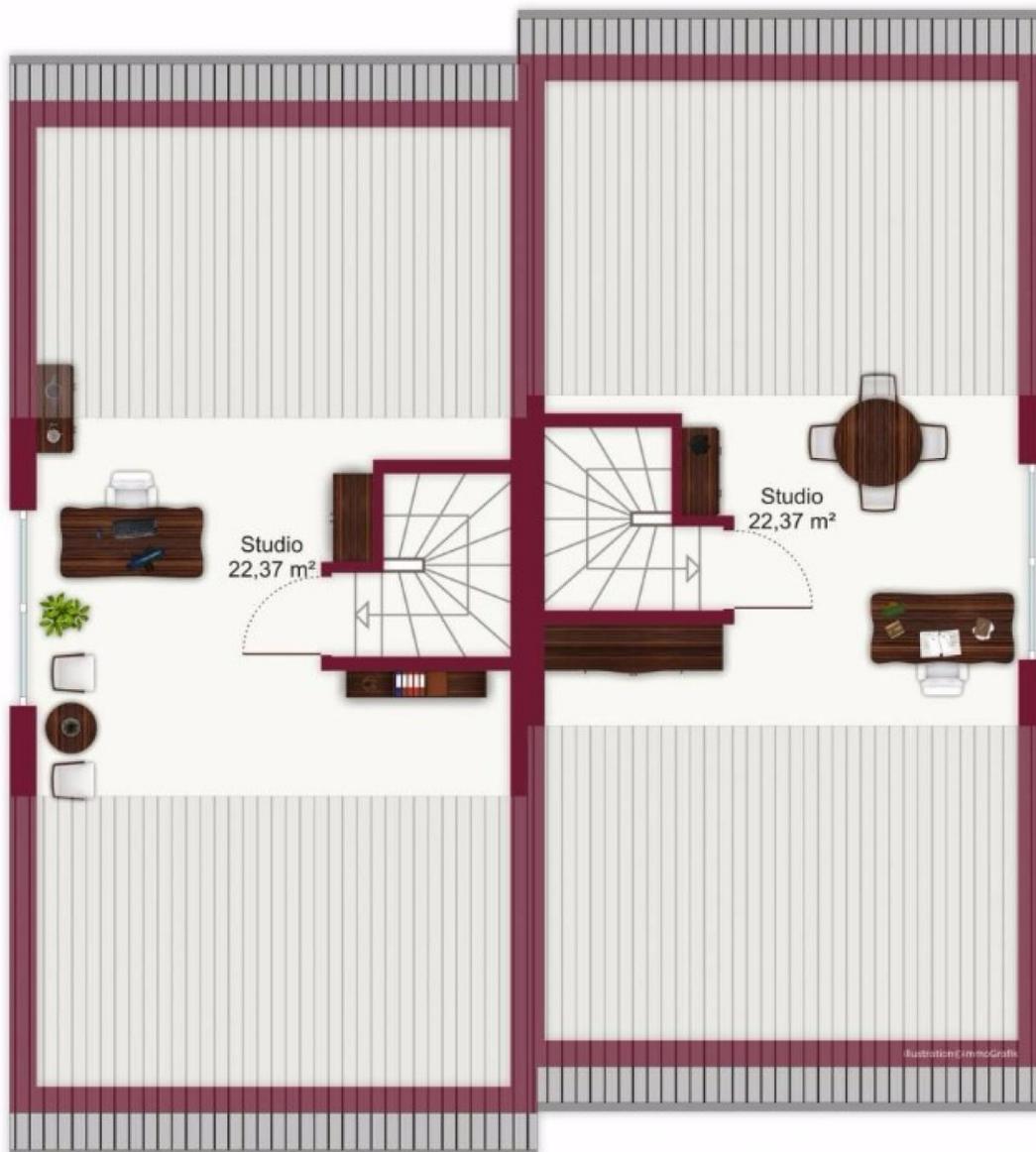


### DACHGESCHOSS



## Grundriss

Bild...

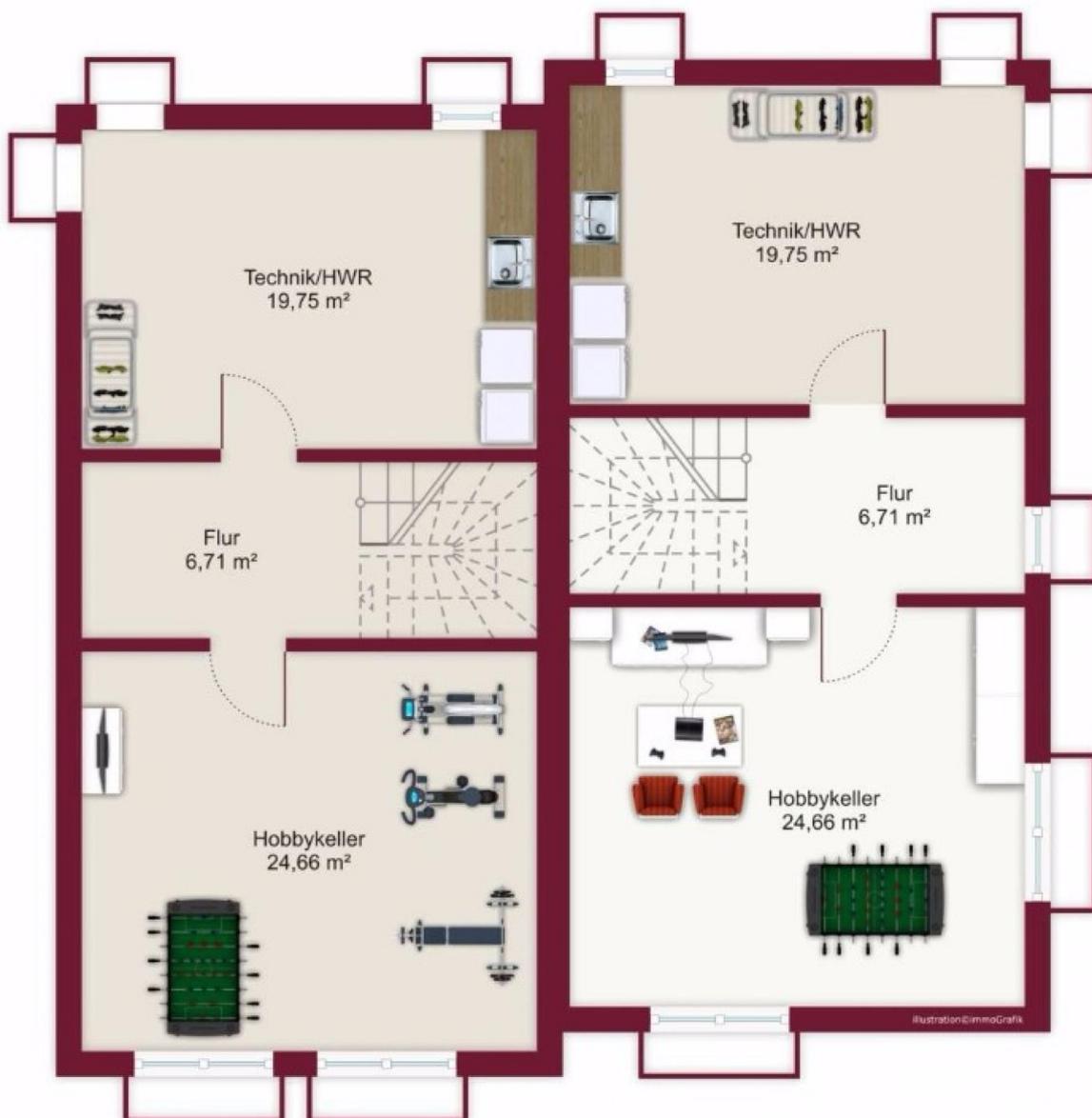


## DACHSTUDIO



## Grundriss

Bild...



## KELLERGESCHOSS

