

München – Obermenzing

# Exklusiv in Obermenzing: Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Südgarten

????????? ??????????: 25225018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 222,94 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 635 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ??? ??????

|                     |                           |                  |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25225018                  | ????? ???????    | 1.690.000 EUR                                                                         |
| ????????????        | ca. 222,94 m <sup>2</sup> | ??????           | ????????????                                                                          |
| ????????            | 6                         | ???????????????? | ????????????????                                                                      |
| ???????????? ???    | 5                         | ????????????     | Käuferprovision<br>beträgt 2,75 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????            | 2                         |                  |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1971                      | ????????         | ??????                                                                                |
| ????? ????????????? | 1 x ??????                | ????????????     |                                                                                       |
|                     |                           | ??????           | ???????, WC<br>????????????, ??????,<br>????????????????<br>???????, ????????         |

??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

????????????? ???????????

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ??????????????     | 16.04.2035 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????   | 150.88 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | E              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ???? ????????????? | 1991           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |

??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



???????? ??: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ???????



??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ???????? : 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



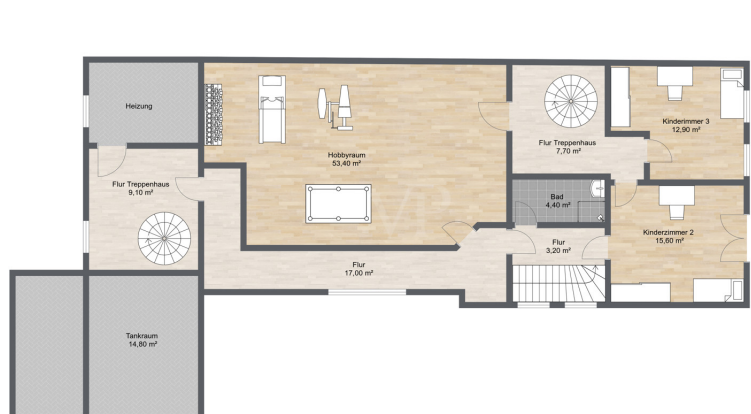
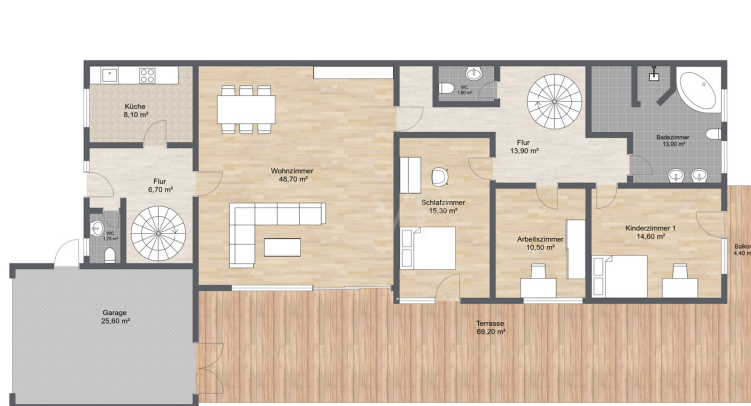
??????? ???????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



???????? ?????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

??????



??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich in einem attraktiven Wohnumfeld von München-Obermenzing und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, angenehm hohe Decken sowie einen weitläufigen Garten, der viel Raum für Entfaltung bietet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und einladend – mit lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichen, die durch große Fensterflächen einen direkten Bezug zum Garten schaffen. Die Raumhöhe sorgt dabei für ein großzügiges Wohngefühl und eine luftige Atmosphäre. Zudem bietet das Erdgeschoss drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Schlafzimmer. Das große Badezimmer mit rund 13 m² bietet ausreichend Platz und Komfort. Abgerundet wird diese Etage durch eine funktionale Küche sowie zwei separate Gäste-WCs.

Im wohnlich ausgebauten Souterrain befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Jugendzimmer eignen. Ein Bad ergänzt diesen Bereich. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus einen großen Lagerraum mit flexiblem Nutzungspotenzial – ob als Hobbyraum für kreative Projekte, Fitnessbereich oder für gewerbliche Zwecke. Ein separates Kellergeschoss darunter schafft zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge.

Der südlich ausgerichtete Garten bietet reichlich Platz für private Aktivitäten im Freien. Hier finden Kinder viel Bewegungsfreiheit, während Erwachsene zugleich Erholung und Privatsphäre genießen können. Das Zusammenspiel aus ruhiger Lage, großzügigem Grundstück und praktischer Raumaufteilung macht das Haus besonders familiengerecht.

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Lage von Obermenzing, einem Stadtteil, der für seine Verbindung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit bekannt ist. Dank der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie der günstigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen zählt Obermenzing zu den gefragtesten Wohnlagen in München.

Mit seinem funktionalen Grundriss, dem vielseitig nutzbaren Untergeschoss und dem großzügigen Garten ist dieses Haus eine besondere Gelegenheit für alle, die in Obermenzing ein Zuhause mit viel Platz und Entwicklungspotenzial suchen. Ein sofortiger Bezug ist möglich.

??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

???????????????? ???? ?????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing
- \* Südgarten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Helle Räume mit hohen Decken und offenem Wohnkonzept
- \* Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn-/Essbereich
- \* Ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern und Bad
- \* Großer Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Viel Stauraum durch separaten Keller und Nebenräume
- \* Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- \* Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
- \* Gute Anbindung und Nähe zu Schulen, Einkauf & Freizeit

??????? ?????????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## ??? ??? ??? ???????????

Die Wohnlage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, die idyllische Lage an der Würm sowie ruhige Nebenstraßen schaffen ein entspanntes Umfeld für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die S-Bahn-Station München-Pasing ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man innerhalb von etwa zwölf Minuten bequem in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man hervorragend angebunden – der Mittlere Ring, die A8 Richtung Stuttgart sowie die A99 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Für größere Besorgungen oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel bieten die nur wenige Minuten entfernten Pasing Arcaden ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – die Helios Klinik München West liegt nur rund 2,4 Kilometer entfernt.

Das Wohnviertel ist außerdem besonders familienfreundlich: Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar.

Auch die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die nahegelegene Würm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein, ebenso wie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark oder der Botanische Garten. Das historische Schloss Blumenburg liegt ebenfalls in der Nähe und bietet mit seinem idyllischen Innenhof und dem angrenzenden Biergarten einen beliebten Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Mikrolage überzeugt insgesamt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit und einem vielseitigen Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten – ein Standort mit hoher Lebensqualität im beliebten Westen Münchens.

??????? ???????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)