

München - Obermenzing

# Sonniges Zweifamilienhaus in Obermenzing – flexible Wohnkonzepte & besonderes Potenzial

Objektnummer: 26225040



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 449 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225040	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163,57 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1936		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>240.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1936</b>

Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



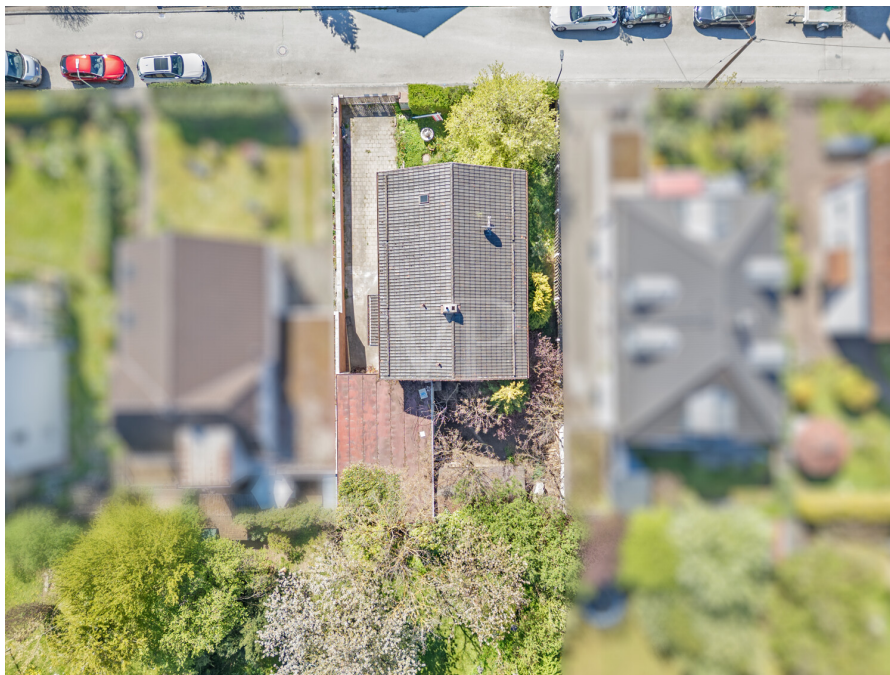
Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



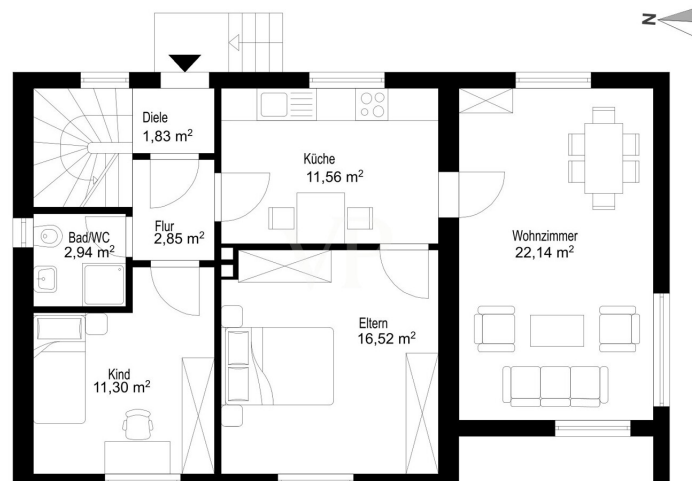
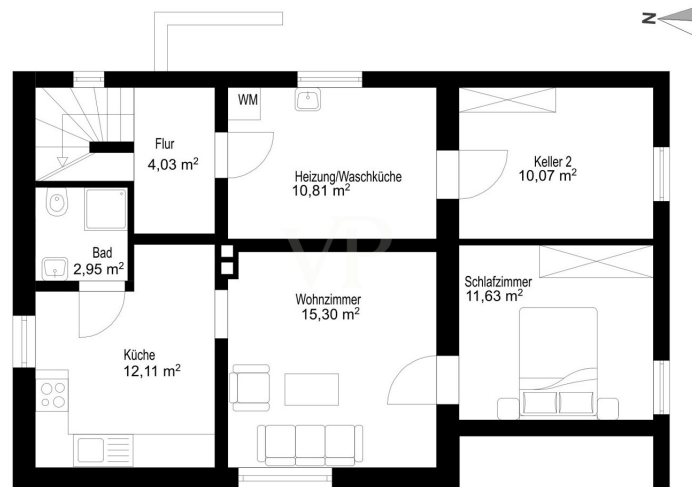
**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

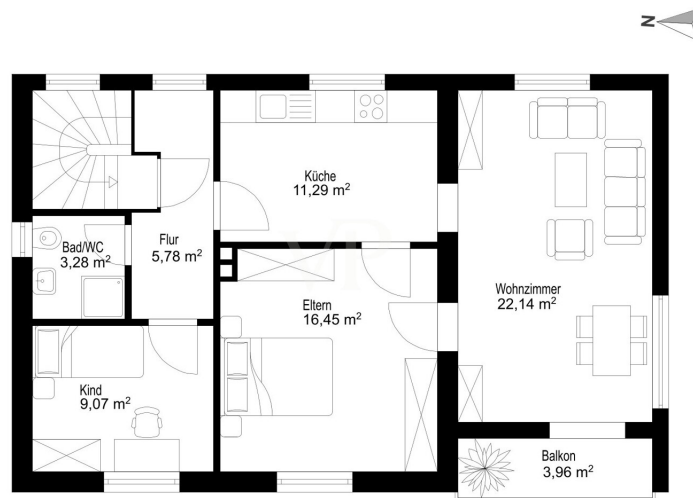
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

## Ein erster Eindruck

Dieses ausbaufähige Zweifamilienhaus auf einem ca. 449 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Südgrundstück bietet eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Die Immobilie verfügt über zwei klar voneinander getrennte Wohneinheiten, zusätzliche Flächen im Untergeschoss sowie insgesamt vier separate Eingänge, die eine besonders flexible Nutzung ermöglichen.

Auf ca. 163,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ergänzenden Nutzflächen eignet sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und separater Wohneinheit oder die Entwicklung eines großzügigen Zuhauses mit flexiblem Raumangebot. Darüber hinaus besteht Potenzial für eine Umstrukturierung in ein Mehrparteienhaus und damit eine interessante Ausgangslage für Käufer mit Weitblick.

### Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenausrichtung

Der zentrale Eingangsbereich mit Treppenhaus trennt die beiden Wohneinheiten klar voneinander und schafft eine gut nachvollziehbare Grundstruktur. Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Ausrichtung zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eine direkte Verbindung zur Terrasse sowie in den gewachsenen Garten.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die vorhandene Grundrissstruktur bietet eine gute Basis, um die Räume im Zuge einer umfassenden Modernisierung neu zu interpretieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

### Obergeschoss – separate Wohneinheit mit Balkon

Das Obergeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit und wird über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen. Die klare Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und unterstreicht den eigenständigen Charakter dieser Wohnebene.

Der helle Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in die Nachbarschaft. Neben dem Schlafzimmer stehen ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

### Untergeschoss – zusätzliche Flächen mit Nutzungsspielraum

**Im Untergeschoss wurden Teilbereiche wohnlich ausgebaut. Dort befinden sich unter anderem ein Wohn- und Schlafbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Durch die überwiegende Souterrainlage ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, Homeoffice, Hobby oder als ergänzender Wohnbereich.**

**Gleichzeitig bietet diese Ebene Potenzial, im Rahmen einer entsprechenden Planung eine weitergehend eigenständige Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.**

#### **Ehemaliger Garagenbereich mit Wellnesspotenzial**

**Ein besonderes Merkmal ist die ehemalige LKW-Garage, die bereits teilweise zu einem individuellen Rückzugsort umgestaltet wurde. In diesem Bereich wurden unter anderem eine großzügige Sauna, ein modern gefliestes Badezimmer sowie eine Fußbodenheizung vorbereitet beziehungsweise teilweise umgesetzt.**

**Die Fläche ist noch nicht vollständig fertiggestellt, bietet jedoch eine außergewöhnliche Grundlage für einen Wellness-, Freizeit- oder Hobbybereich nach eigenen Vorstellungen. Ergänzend stehen auf dem Grundstück praktische Stellmöglichkeiten zur Verfügung, die den Nutzwert zusätzlich abrunden.**

**Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein Objekt mit klarer Struktur, Entwicklungsspielraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die bestehende Aufteilung, die vier separaten Eingänge, das sonnige Südgrundstück sowie die zusätzlichen Flächen schaffen beste Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung, individuelle Gestaltung oder weiterführende bauliche Prüfung.**

**Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine interessante Kombination aus Bestand, Grundstücksqualität und Entwicklungspotenzial in begehrter Lage von München-Obermenzing.**

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Ausbaufähiges Zweifamilienhaus auf ca. 449 m<sup>2</sup> großem Südgrundstück**
- \* **Ca. 163,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ergänzender Nutzflächen**
- \* **Zwei klar voneinander getrennte Wohneinheiten**
- \* **Insgesamt vier separate Eingänge für flexible Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Attraktive Grundlage für Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung mit separater Einheit**
- \* **Potenzial für eine Umstrukturierung in ein Mehrparteienhaus**
- \* **Erdgeschosswohnung mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie direktem Gartenzugang**
- \* **Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit mit Balkon**
- \* **Teilweise wohnlich ausgebaute Flächen im Untergeschoss**
- \* **Ehemaliger Garagenbereich mit vorbereitetem Wellness- und Freizeitpotenzial**
- \* **Praktische Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück**
- \* **Interessante Kombination aus Bestand, Grundstücksqualität und Entwicklungspotenzial**

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

## **Alles zum Standort**

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Obermenzing, einem der besonders gefragten Stadtteile im Münchner Westen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einer aufgelockerten Bebauung sowie einem angenehm grünen und familienfreundlichen Charakter. Hier verbindet sich eine zurückgezogene, behütete Wohnatmosphäre mit der Nähe zu einer sehr guten Infrastruktur und den Vorzügen eines etablierten Stadtteils.

Obermenzing steht für ein hochwertiges, ruhiges Wohnen mit viel Grün, gewachsenen Nachbarschaften und einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und villenähnlicher Bebauung. Besonders die Nähe zur Würm, zur Blumenburg und zu den umliegenden Grünflächen verleiht dem Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren, Spielplatzbesuche oder entspannte Stunden im Grünen lassen sich hier bequem in den Alltag integrieren.

Die unmittelbare Mikrolage überzeugt durch ihren wohnlichen und geschützten Charakter. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Anliegerstraßen und ruhigen Wohnbereichen geprägt, wodurch eine angenehme Privatsphäre und ein hohes Maß an Lebensqualität entstehen. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen, im näheren Umfeld und sind je nach Ziel bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Das Quartier ist überschaubar, grün und gewachsen; Bildungs- und Betreuungsangebote sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zu den Grünanlagen Obermenzings und zur Blumenburg schafft zusätzliche Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und gemeinsame Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Über nahegelegene Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an den Pasinger Bahnhof. Dieser bietet mit S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen eine komfortable Verbindung in die Innenstadt, ins Münchner Umland und darüber hinaus. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen des Münchner Westens gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und starker Anbindung. Sie eignet sich ideal für alle, die eine gewachsene Wohnadresse in Obermenzing suchen und Wert auf Lebensqualität, Alltagstauglichkeit und ein angenehmes Umfeld legen.

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

## **Weitere Informationen**

### **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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26225040 - 81245 München - Obermenzing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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