München / Obermenzing – Obermenzing

Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück, Gartenidylle und Entwicklungsperspektive

Objektnummer: 26225063



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,36 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 587 m²

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

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

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225063
Wohnfläche	ca. 166,36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	236.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie

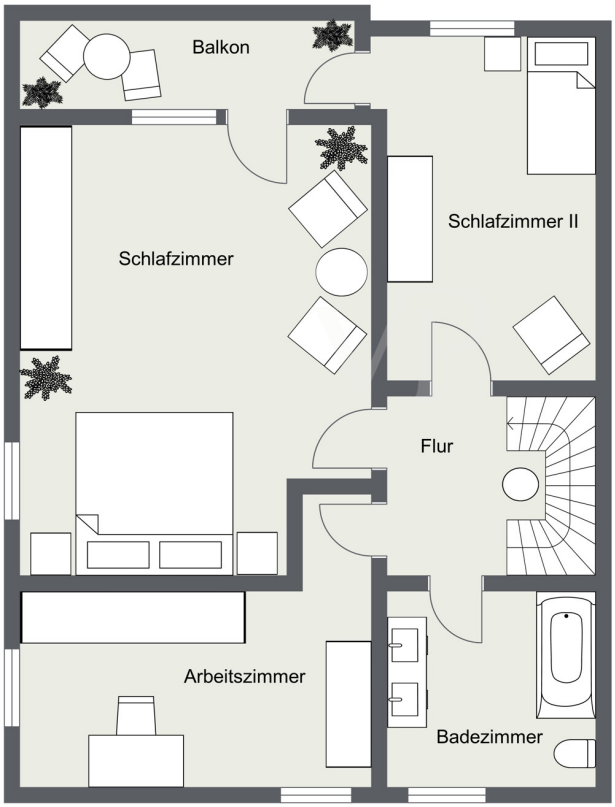


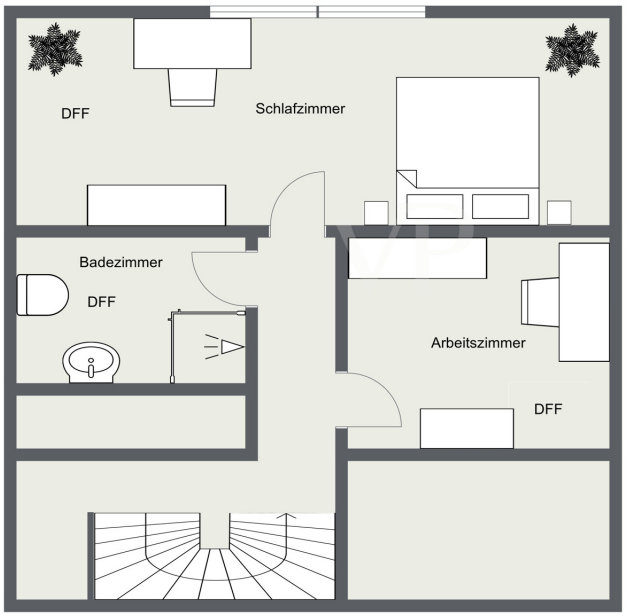


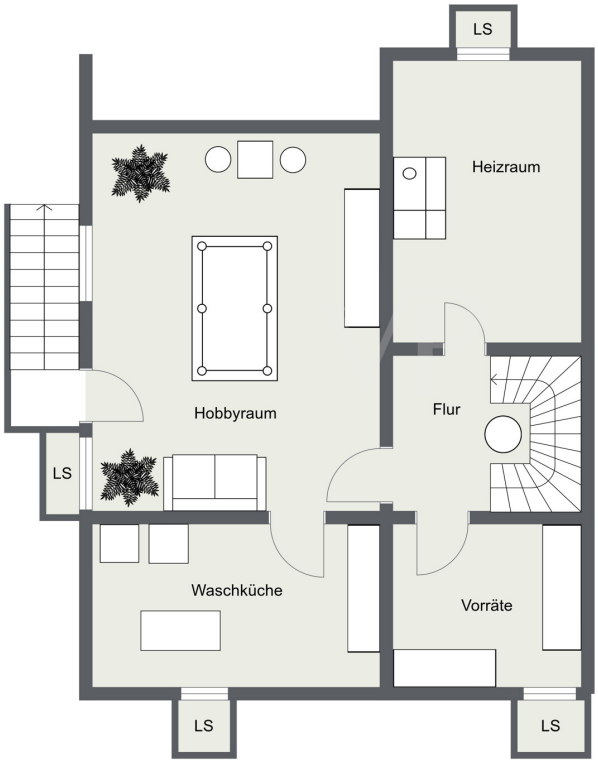
Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Grundrisse

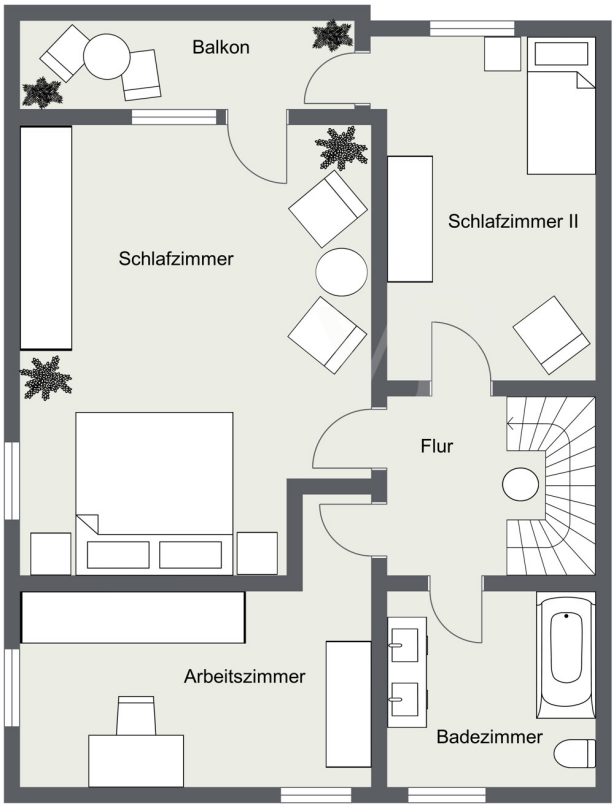


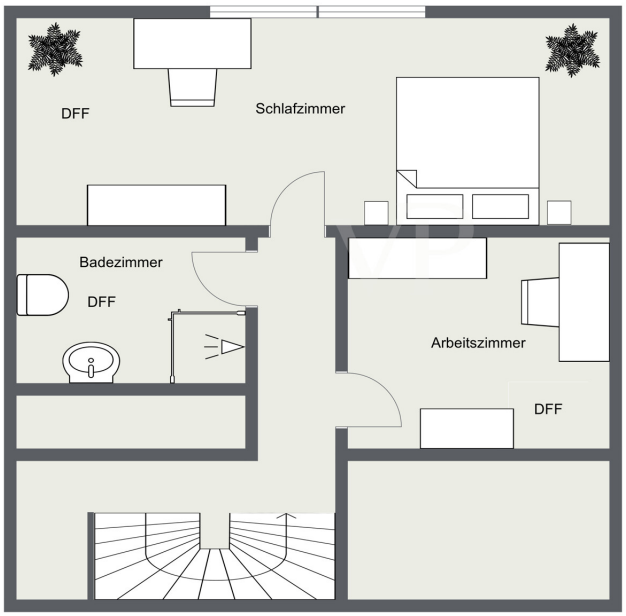

Balkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer II
Flur
Arbeitszimmer
Badezimmer

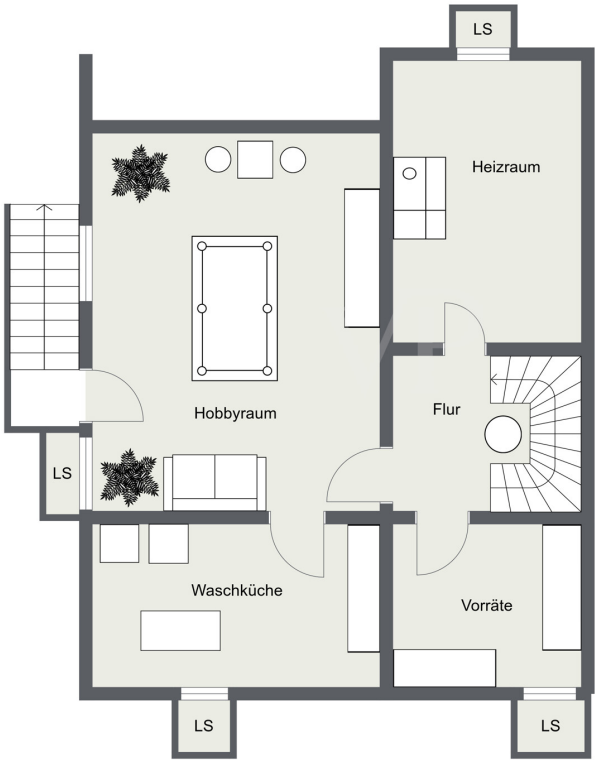

DFF
Schlafzimmer
Badezimmer
DFF
Arbeitszimmer
DFF


LS
Heizraum
Hobbyraum
Flur
LS
Waschküche
Vorräte
LS
LS

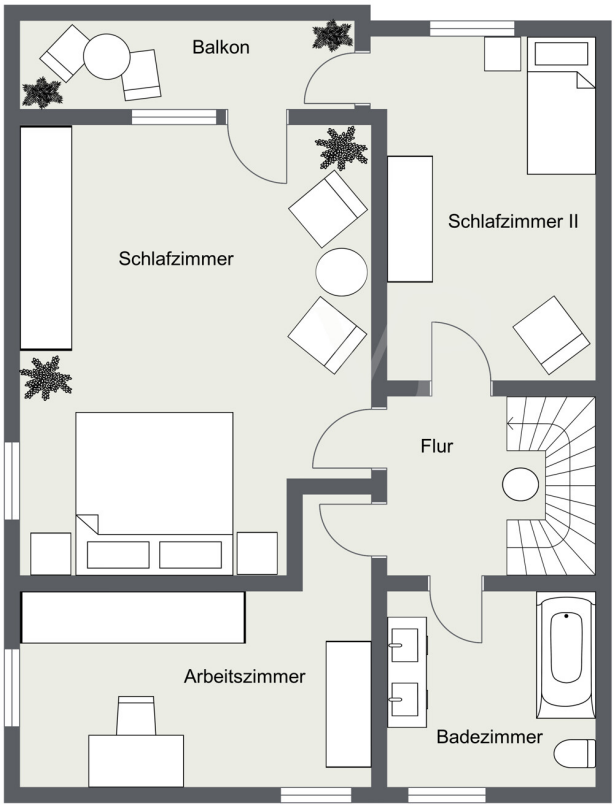

Pool
Terrasse
Wohnzimmer
Flur
Terrasse
Küche
WC

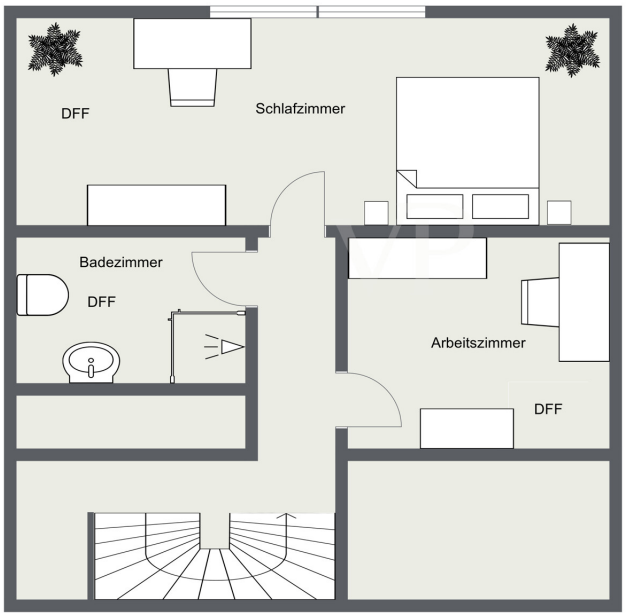

Balkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer II
Flur
Arbeitszimmer
Badezimmer

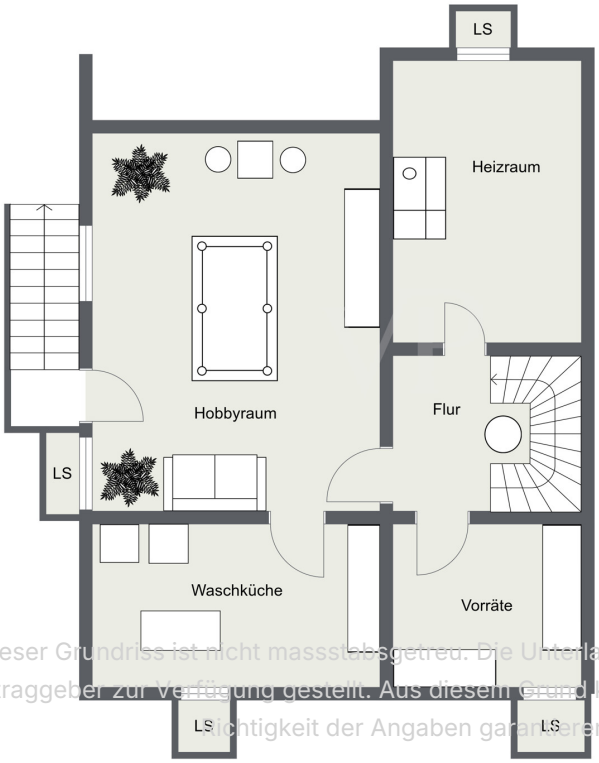

DFF
Schlafzimmer
Badezimmer
DFF
Arbeitszimmer
DFF


LS
Heizraum
Hobbyraum
Flur
LS
Waschküche
Vorräte
LS
LS


Pool
Terrasse
Wohnzimmer
Flur
Terrasse
Küche
WC


Balkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer II
Flur
Arbeitszimmer
Badezimmer





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: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Auf einem für München bemerkenswert großzügigen Grundstück von ca. 587 m² eröffnet diese Doppelhaushälfte ein Wohnangebot mit seltenem Freiraum, viel Privatsphäre und spürbarem Entwicklungspotenzial. Rund 167 m² Wohnfläche inklusive des ausgebauten Dachgeschosses verbinden solide Substanz mit Gestaltungsspielraum und richten sich an Käufer, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen veredeln möchten. Der Garten mit Terrasse, Pool und Wasserlauf ist dabei weit mehr als Außenfläche – eine ruhige, grüne Welt mit Seltenheitswert in dieser Stadtlage. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung und bietet einen weiteren, geschützten Stellplatz – komfortabel im Alltag und bei jeder Witterung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und eröffnet gerade dadurch die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einer klaren, funktionalen Ordnung. Der Grundriss ist sinnvoll gegliedert und funktioniert im Alltag selbstverständlich. Ein dezent angeordnetes Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Die Küche ist als separater Bereich angelegt und wirkt wohltuend eigenständig. Der direkte Zugang zur Terrasse bringt viel Tageslicht in den Raum, ermöglicht ein rasches Durchlüften und macht den Weg in den Garten angenehm kurz. Wer praktische Abläufe schätzt, wird diesen Vorteil im Alltag besonders zu würdigen wissen.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses. Offen und gut proportioniert eignet er sich für Familienleben wie für ruhige Abende. Der offene Kamin setzt einen atmosphärischen Akzent und verleiht dem Raum spürbare Wärme; der Blick ins Grüne rundet das Wohngefühl harmonisch ab.

Obergeschoss

Im Obergeschoss liegt der private Rückzug. Drei helle Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Elternbereich über Kinder- und Gästezimmer bis zum ruhigen Arbeitszimmer. Ein Balkon erweitert die Etage um einen geschützten Außenbereich. Das Tageslichtbad komplettiert die Ebene und bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Haus um eine weitere vollwertige Ebene. Mit zwei zusätzlichen Zimmern und einem Duschbad lässt sich hier ein separater Bereich schaffen – ideal für Gäste, Jugendliche oder als ruhige Arbeitszone.

Kellergeschoss

Das Untergeschoss erweitert die Immobilie um wertvolle Nutzflächen für Stauraum, Hauswirtschaft und Organisation. Die frühere Nutzung als Friseurbereich unterstreicht die Vielseitigkeit – vom Hobbyraum über Werkstatt bis zu großzügigen Abstell- und Funktionsflächen.

Garten

Der Garten ist das eigentliche Highlight dieser Liegenschaft – eine grüne Oase mit Seltenheitswert in München. Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und wird in der warmen Jahreszeit zum Mittelpunkt des Hauses: für Gespräche, lange Nachmittage und ruhige Abende.

Der Swimmingpool macht den Außenbereich zu einem echten Lebensraum. Besonders charmant wirkt der Wasserlauf mit kleiner Brücke, der dem Garten eine parkartige, sehr ruhige Wirkung verleiht – privat, großzügig und selten. Für Ordnung und Komfort sorgt ein Gartenhäuschen, das praktischen Stauraum für Möbelauflagen, Gartengeräte und Poolzubehör bietet.

Perspektive

Da für das Umfeld kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich eine mögliche Weiterentwicklung nach §34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung). Abhängig von Planung und behördlicher Prüfung kann damit – vorbehaltlich Genehmigung – eine Erweiterung/Anbau grundsätzlich denkbar sein. Ein erstes Vorgespräch mit der Landeshauptstadt München hat bereits stattgefunden.

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

*** Großzügiges Grundstück ca. 587 m²**
*** Wohnfläche ca. 167 m²**
*** Offener Kamin im Wohn-/Essbereich**
*** Sonnenterrasse mit direktem Bezug zum Wohnbereich**
*** Swimmingpool im Garten**
*** Wasserlauf mit kleiner Brücke – parkartige Gartenanlage**
*** Separate Küche mit direktem Zugang ins Freie**
*** Gäste-WC im Erdgeschoss**
*** Balkon im Obergeschoss**
*** Tageslichtbad im Obergeschoss**
*** Duschbad im Dachgeschoss**
*** Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzflächen**

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Alles zum Standort

Obermenzing in München präsentiert sich als ein besonders begehrter Stadtteil, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum, eine wohlhabende und familienorientierte Gemeinschaft sowie eine herausragende Lebensqualität besticht. Die exzellente Infrastruktur mit direkter Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum Münchens schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zugleich urbanes Leben. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, kombiniert mit einer sicheren und grünen Wohnumgebung, machen Obermenzing zu einem Ort, an dem Familien nicht nur heute, sondern auch in Zukunft bestens aufgehoben sind.

Der Stadtteil Obermenzing selbst überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnambiente und lebendiger Nachbarschaft. Mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem internationalen Anteil von über 16 % entsteht hier eine offene, zugleich vertraute Gemeinschaft, die Familien ein sicheres und herzliches Umfeld bietet. Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für großzügige Freiräume und eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl exzellenter Bildungseinrichtungen: Von liebevoll geführten Kindertagesstätten, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen, die in maximal 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der S-Bahnstation Obermenzing in nur 12 Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für den Schulweg und Freizeitaktivitäten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls gewährleistet: Zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten Familien Sicherheit und Komfort im Alltag.

Das Freizeitangebot rund um Obermenzing bereichert das Familienleben zusätzlich. Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportvereine wie der Tennisclub Blutenburg vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Auch kulturelle Einrichtungen und gemütliche Cafés sind bequem erreichbar und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Gesamtbild ab.

In Obermenzing finden Familien somit ein ideales Zuhause, das Sicherheit, Bildung und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – 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: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com