

München - Obermenzing

# Familienidyll im Münchner Westen – saniertes und energieeffizientes Haus mit Südterrasse

Objektnummer: 26225012



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

**KAUFPREIS: 1.240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 372 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

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

Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225012	Kaufpreis	1.240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 153,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	58.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



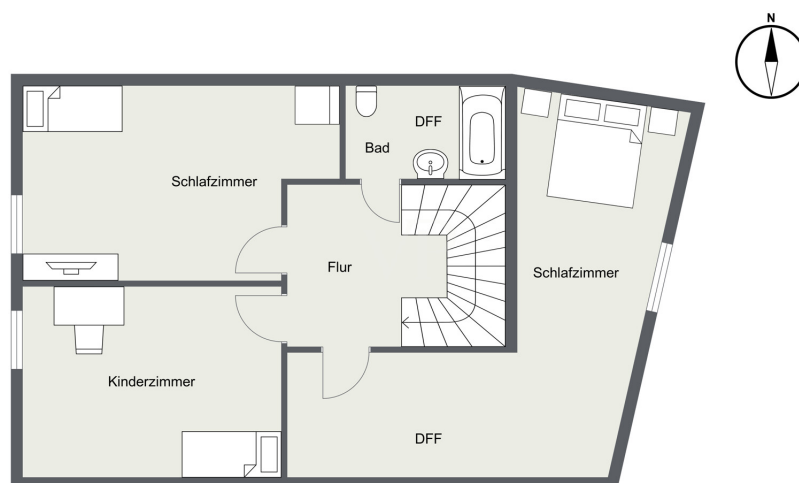
**Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

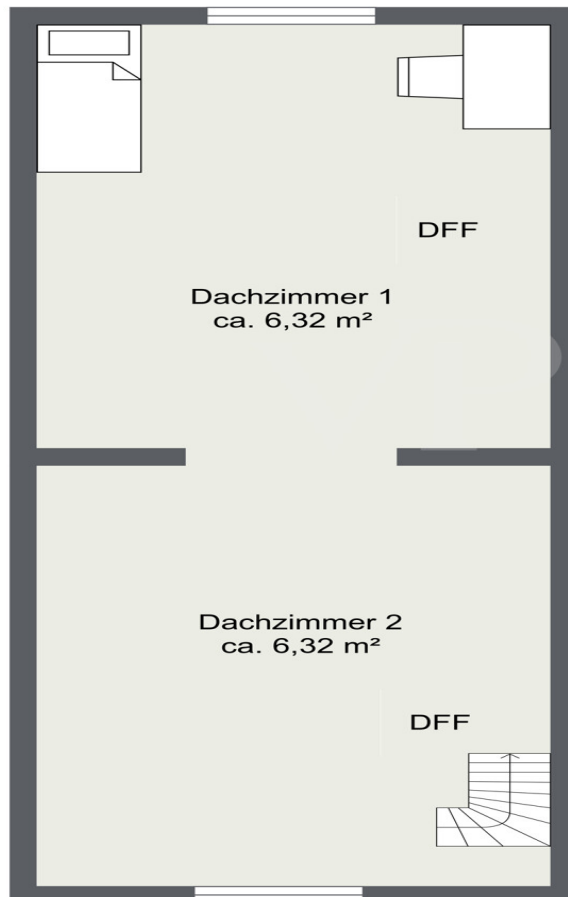
## Die Immobilie

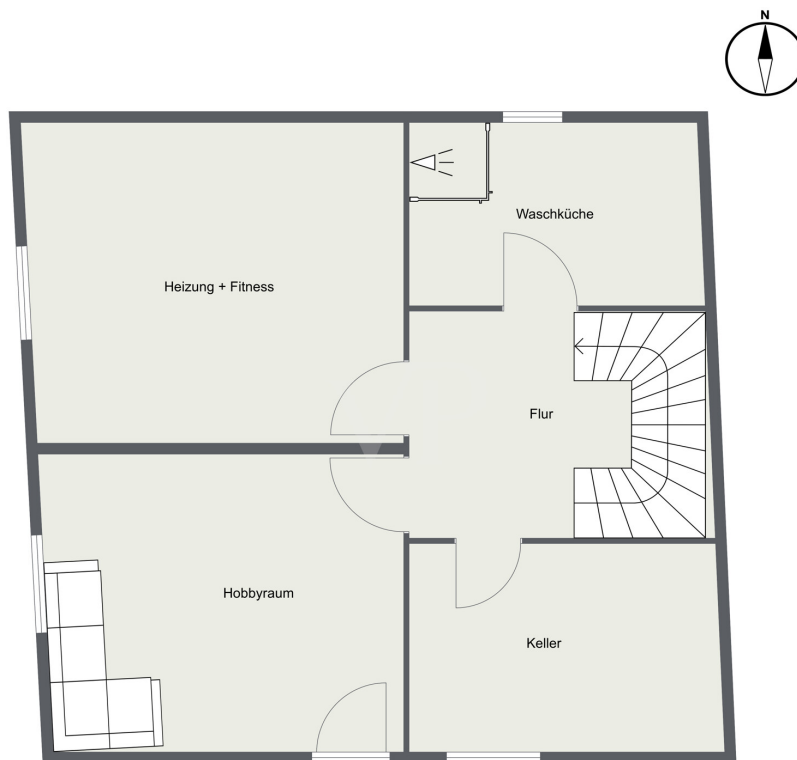


Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing

## 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: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Charakter – Einfamilienhaus in München-Obermenzing

Dieses Einfamilienhaus in München-Obermenzing präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung auf einem attraktiven Grundstück. Auf ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien sowie ein flexibles Wohnkonzept mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine sehr umfassende Sanierung im Jahr 2014 – unter anderem Fassade, Elektrik, Böden, Bäder und Küche – unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch und trägt maßgeblich zum heutigen, modernen Erscheinungsbild des Hauses bei.

Licht, Weite und Wohnkomfort – Das Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und schafft eine angenehme Weite, während gleichzeitig eine klare Zonierung zwischen Wohnen und Essen erhalten bleibt. Ein Kaminofen sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, überdachte Südterrasse sowie in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die moderne Küche präsentiert sich funktional ausgestattet und sehr gut belichtet. Sie bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Familienalltag und fügt sich

harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein. Ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer im Erdgeschoss ergänzt diese Ebene komfortabel.

#### Private Rückzugsorte – Das Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten damit vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Wirkung durch den in den Wohnräumen verlegten Echtholzparkettboden, der den Zimmern eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

#### Zusätzlicher Raum mit Charme – Das Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet einen weiteren, praktisch nutzbaren Raum. Ob als Homeoffice, Hobbybereich oder ruhiger Rückzugsort – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die Dachschrägen verleihen dem Raum einen eigenen Charakter und sorgen zugleich für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

#### Grüne Oase mit besonderem Detail

Der Außenbereich bietet Raum für Erholung und individuelle Gestaltung. Die überdachte Terrasse schafft einen geschützten Sitzplatz mit Blick ins Grüne und bildet einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Der eingewachsene Vorgarten sowie ein seitlicher Zugang zum Grundstück sorgen zusätzlich für Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit insgesamt rund 16 verschiedenen Obstsorten – darunter Apfel, Birne, Zwetschke, Erdbeeren, Trauben und weitere Früchte.

Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solaranlage unterstreichen darüber hinaus den nachhaltigen Anspruch der Immobilie.

#### Gewachsene Wohnlage im Münchner Westen

Obermenzing zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Westen und ist geprägt von Einfamilienhäusern, ruhigen Straßen und gewachsenen Strukturen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenso gut erreichbar wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Käufer, die Wert auf eine etablierte Lage, ein solides Raumangebot und eine zeitgemäße Ausstattung legen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage für einen PKW.

**Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Attraktive Wohnlage in München-Obermenzing
- \* Durchdachter Grundriss auf mehreren Ebenen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Sehr umfassende Sanierung im Jahr 2014 (u. a. Fassade, Elektrik, Böden, Bäder, Küche)
- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- \* Direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten
- \* Moderne, separate Küche im Erdgeschoss
- \* Drei gut geschnittene Zimmer im Obergeschoss (u. a. ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- \* Echtholzparkettboden in den Wohnräumen
- \* Zwei Bäder: Tageslichtbad mit Badewanne sowie zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
- \* Dachgeschoss mit vielseitig nutzbarem Raum (Homeoffice/Hobby/Rückzugsort)
- \* Liebevoll angelegter Garten mit ca. 16 verschiedenen Obstsorten
- \* Photovoltaikanlage und Solaranlage – nachhaltige Ergänzung zur Energieversorgung
- \* Garage für einen PKW

**Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

## Alles zum Standort

Die Wohnlage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing – im beliebten Stadtbezirk Pasing-Obermenzing – vereint ruhiges, grünes Wohnen mit hervorragend ausgebauter städtischer Infrastruktur. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsenen Gärten und altem Baumbestand. Die Nachbarschaft wirkt angenehm zurückhaltend und vermittelt eine ruhige, wertige Atmosphäre. Wer stadtnah leben und gleichzeitig ein hohes Maß an Wohnqualität genießen möchte, findet hier eine der gefragtesten Adressen im Münchner Westen.

Die Naherholung beginnt direkt im Umfeld. Die nahegelegenen Würmauen bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Fahrradtouren entlang des Wassers. Auch das historische Schloss Blutenburg mit seinem malerischen Ensemble und dem beliebten Biergarten ist schnell erreichbar und verleiht dem Viertel besonderen Charme. Ergänzend dazu stehen weitere Grünflächen und Parkanlagen im Münchner Westen zur Verfügung und machen die Verbindung von Natur und Stadtleben attraktiv.

Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine komfortable Verkehrsanbindung. Die S-Bahn ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie ins Umland. Der nahegelegene Bahnhof Pasing fungiert als bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit umfangreichen S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.

Auch mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung an die Verkehrsachsen im Westen Münchens sowie an die Autobahnen A8 und A99. Dadurch sind sowohl die Innenstadt als auch Ziele im Fünfseenland oder Richtung Alpenvorland bequem erreichbar. Im Alltag profitieren Bewohner von kurzen Wegen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Für größere Besorgungen oder einen Einkaufsbummel stehen die Pasing Arcaden mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen in wenigen Minuten zur Verfügung.

Darüber hinaus gilt das Quartier als familienfreundlich. Kindergärten sowie Schulen verschiedener Ausrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage. Ergänzt wird dieses Umfeld durch mehrere liebevoll angelegte Spielplätze in unmittelbarer Nähe, die Kindern verschiedener Altersgruppen ideale Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken bieten. Insgesamt zeichnet sich die Mikrolage durch ihre ausgewogene Kombination aus Ruhe, Natur, gewachsener Struktur und urbaner Infrastruktur aus – ein Standort, der im Alltag überzeugt und langfristig Wertbeständigkeit bietet.

**Objektnummer: 26225012 - 81245 München - Obermenzing**

## Sonstige Angaben

### 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: 26225012 - 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)