

München - Obermenzing

# Family-friendly detached house in Obermenzing with hobby room / workshop

Property ID: 25225018



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

**PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 222,94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 635 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## At a glance

Property ID	25225018	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 222,94 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>16.04.2035</b>	Final Energy Demand	<b>150.88 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1991</b>

Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



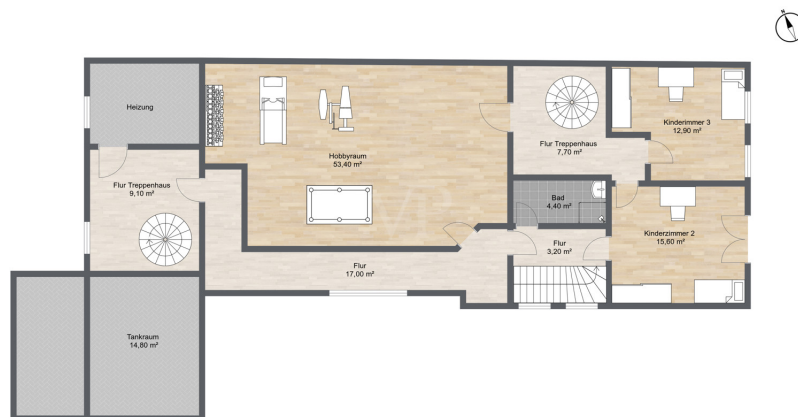
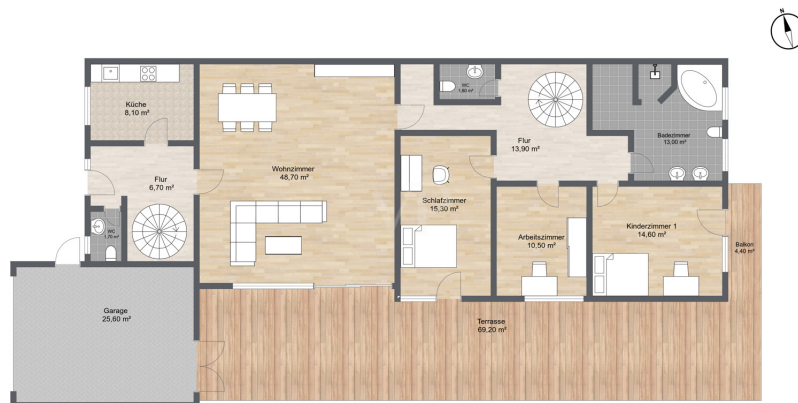
Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## The property



Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## A first impression

This well-maintained detached house, continuously renovated since its construction and most recently modernized in 2010, is situated in an attractive residential area of Munich-Obermenzing and impresses with its well-thought-out floor plan, pleasantly high ceilings – some designed as an open attic space with a cathedral-like ceiling – and a spacious, south-facing garden. A particular highlight is the comfortably finished basement: a large hobby room, ideally suited as a workshop, studio, or fitness area. Here, there is ample space for individual projects – whether for crafts, creative pursuits, or sporting activities. The ground floor is open and inviting, with light-filled living and dining areas that, through large windows, create a direct connection to the garden. Three well-proportioned bedrooms, a bathroom of approximately 13 m<sup>2</sup>, a functional kitchen, and two guest toilets complete the living space. A separate cellar provides additional practical storage space. The sunny south-facing garden offers ample space for private outdoor activities – ideal for families who value peace, privacy, and freedom of movement. The location in Obermenzing is appealing due to its combination of tranquility, family-friendliness, and excellent infrastructure. Schools, shopping facilities, leisure activities, and convenient public transport connections make this district one of Munich's most sought-after residential areas. With its functional floor plan, versatile hobby room/workshop/studio, and spacious garden, this house is a rare opportunity for anyone seeking a home with plenty of space and potential in Obermenzing. It is available for immediate occupancy.

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS**

- \* **Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing**
- \* **Sonniger Südgarten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten**
- \* **Helle Räume mit hohen Decken, teilweise als offener Dachraum mit cathedralartiger Decke („cathedral ceiling“) gestaltet**
- \* **Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich**
- \* **Ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern und Bad**
- \* **Sehr großer Hobbyraum – ideal nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Fitnessbereich**
- \* **Viel Stauraum durch separates Kellergeschoss und Nebenräume**
- \* **Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice**
- \* **Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum**
- \* **Gute Anbindung sowie Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten**

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## All about the location

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.

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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