

München – Obermenzing

# Stylish family estate in villa colony II with historical flair

*Property ID: 25225021*



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

PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225021 - 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: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## At a glance

Property ID	25225021	Purchase Price	2.650.000 EUR
Living Space	ca. 245,31 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1957		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



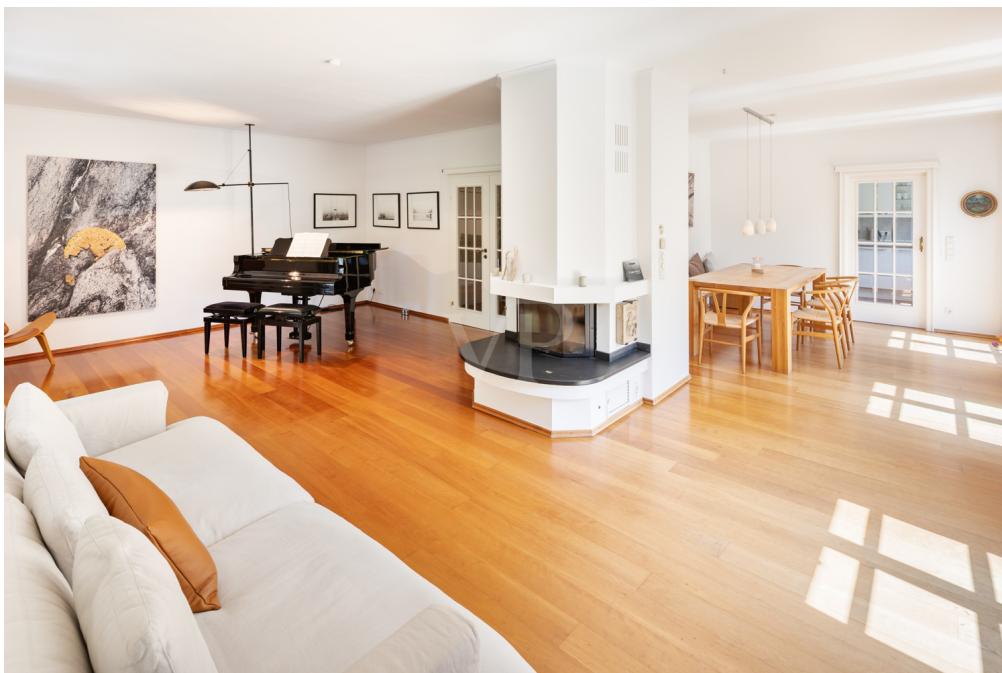
Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



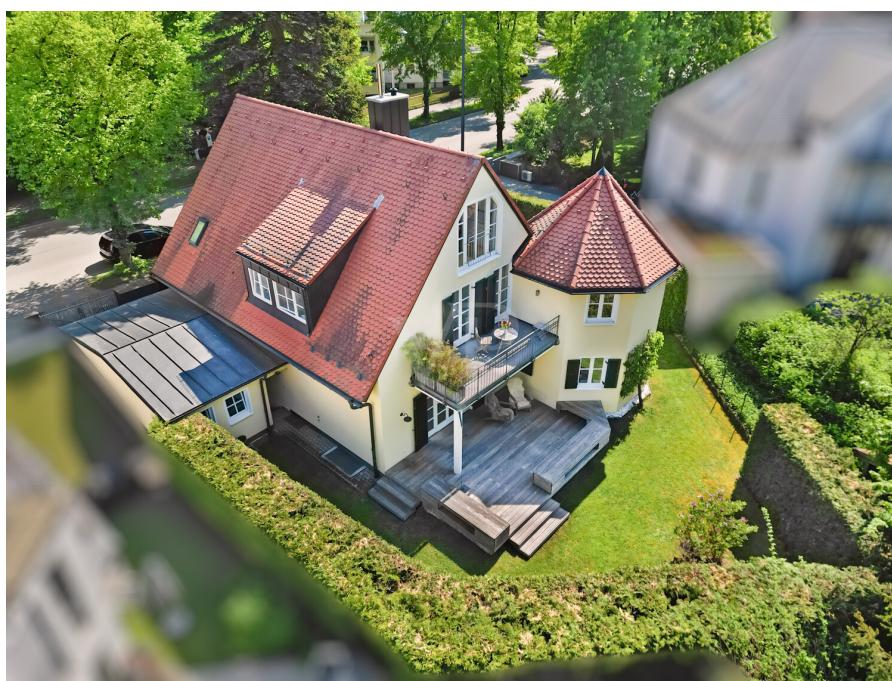
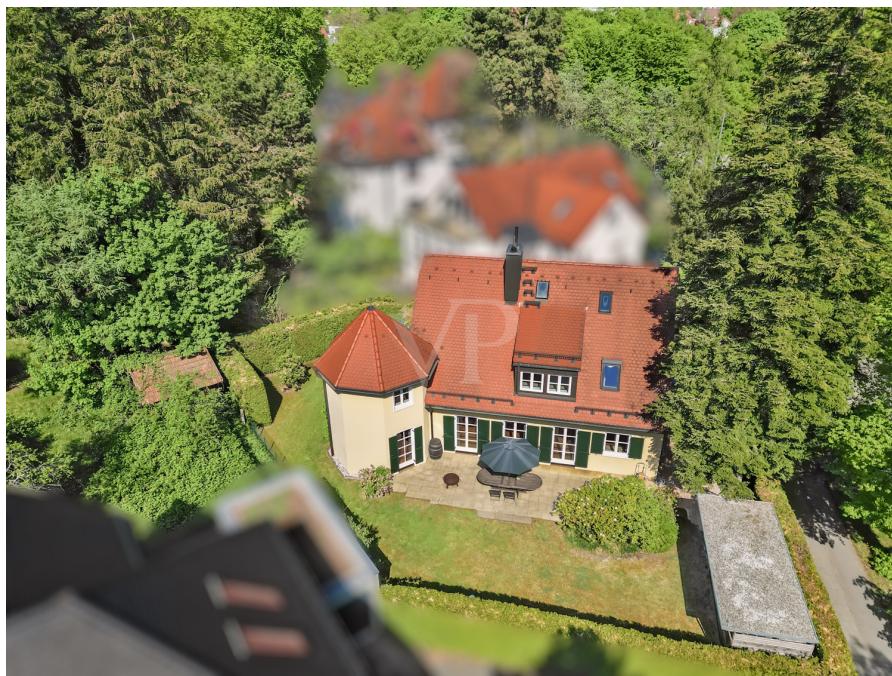
Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

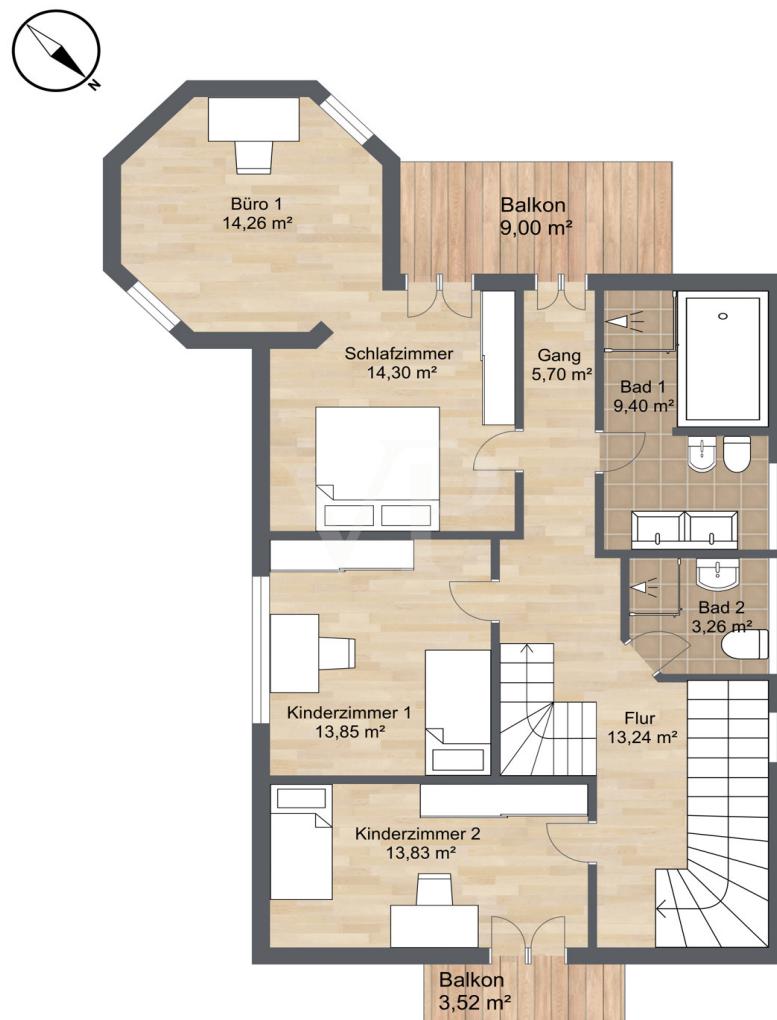
## The property

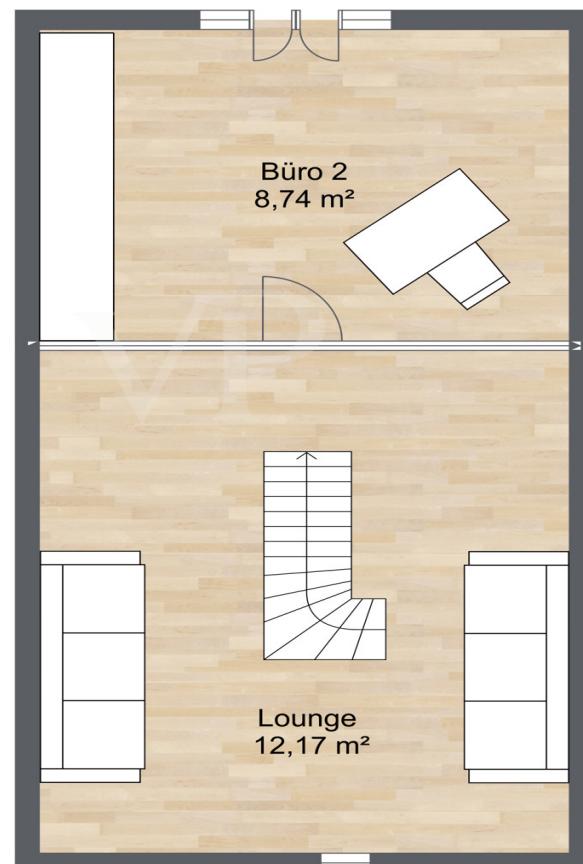


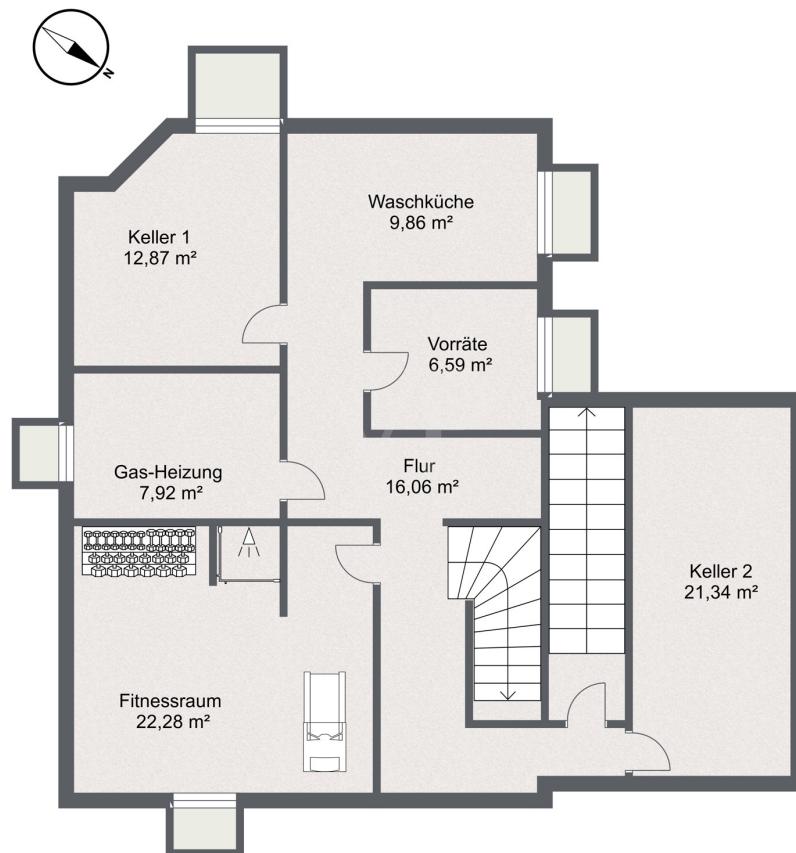
Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## 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: 25225021 - 81245 München – Obermenzing**

## A first impression

Located in the prestigious Villa Colony II, this charming property presents a rare opportunity for families who appreciate space, style, and quality of living. Originally built in 1957, this house with its historic flair underwent a comprehensive renovation in 1997 and has been continuously modernized since. Offering a generous living area of approximately 245 m<sup>2</sup> and a sunny plot of approximately 561 m<sup>2</sup>, the house provides an ideal combination of classic comfort and contemporary amenities. Numerous windows flood the entire house with natural light, creating an open and inviting atmosphere. A striking architectural highlight is the distinctive tower, which lends the house its unique character. Two large terraces facing southwest and southeast, along with two balconies, create attractive outdoor retreats and offer views of the lovingly landscaped garden with its garden house. Here, children will find plenty of space to play, while adults can enjoy relaxing hours surrounded by greenery. Inside, the house impresses with high-quality features such as elegant cherry wood parquet flooring in all living areas, ceramic tiles in the kitchen and bathrooms, and a stylish fitted kitchen that meets the highest standards of both functionality and aesthetics. A combination of underfloor heating and radiators ensures a comfortable indoor climate throughout the house. With several bedrooms and flexible rooms, the house offers ideal conditions for families who value both privacy and togetherness. The converted attic features a popular open lounge and a beautiful home office with a southwest orientation and floor-to-ceiling window. A playroom or teenager's room could easily be created here as well. The basement offers ample storage space, providing practical benefits for the residents. A hobby room or fitness room offers further possibilities and perfectly complements the property. This spacious estate combines stylish living with historic charm – a rarity in this prestigious and family-friendly residential area. It is available for immediate occupancy.

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Exklusive Lage in der Villenkolonie II – einem der begehrtesten Viertel Obermenzings
- \* Historisches Flair mit markantem Turm als architektonisches Highlight
- \* Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 1997 sowie fortlaufende Modernisierungen
- \* Hochwertige Ausstattung mit Kirschholzparkett, exklusiver Einbauküche und Fußbodenheizung
- \* Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster und offene Raumgestaltung
- \* Zwei Balkone mit Blick in den liebevoll angelegten Garten
- \* Großzügige Außenbereiche mit zwei Terrassen – ideal für Familienzeit im Freien
- \* Ausgebautes Dachgeschoss – perfekt nutzbar als Homeoffice, Spiel- oder Jugendzimmer
- \* Mehrere Schlafzimmer und flexible Grundrissgestaltung für Familien
- \* Keller mit Stauraum sowie Hobbyraum/Fitnessraum für individuelle Nutzung
- \* Elektrisch bedienbare Garage mit Fernbedienung
- \* Sofort bezugsfrei

**Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing**

## All about the location

Obermenzing zählt mit seiner idyllischen Lage an der Würm zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, verbindet diese Wohngegend urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Ruhe und Naturverbundenheit. Besonders charmant präsentieren sich die historischen Straßenzüge rund um die Alte Allee mit ihrer teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer großzügigen Straßenführung – ein Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter und besonderem Flair.

Die Ursprünge Obermenzings reichen weit zurück: Erste Siedlungsspuren datieren bis in das 11. und 12. Jahrhundert v. Chr. Das Gebiet, damals noch unter dem Namen Menzing zusammengefasst, wurde erst im 14. Jahrhundert differenziert und Obermenzing erstmals 1315 urkundlich erwähnt. Über Jahrhunderte hinweg wechselte der Besitz zwischen weltlicher und geistlicher Hand, bis Obermenzing 1818 mit Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde wurde.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Obermenzing hervorragend angebunden: Die nahegelegene S-Bahn-Station bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt – in etwa zwölf Minuten. Auch mit dem Auto ist das Zentrum gut erreichbar, ebenso wie die Autobahnen in Richtung Stuttgart und Salzburg (A8).

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie die Pasing Arcaden mit einem umfangreichen Angebot an Geschäften und Gastronomie. Familien profitieren von der Vielzahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Auch Kultur hat im Münchner Westen einen hohen Stellenwert – stellvertretend seien die Pasinger Fabrik sowie das spektakuläre Bergson Kunstkraftwerk genannt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark, das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten sowie die Spazierwege entlang der Würm an – ergänzt durch zahlreiche traditionelle Biergärten, die zum Verweilen einladen.

**Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25225021 - 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)