

München – Obermenzing

## Casa unifamiliar ideal para familias en Obermenzing con sala de ocio/taller

Número de propiedad: 25225018



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

PRECIO DE COMPRA: 1.640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 222,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225018
Superficie habitable	ca. 222,94 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.640.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	16.04.2035	Demanda de energía final	150.88 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1991



Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





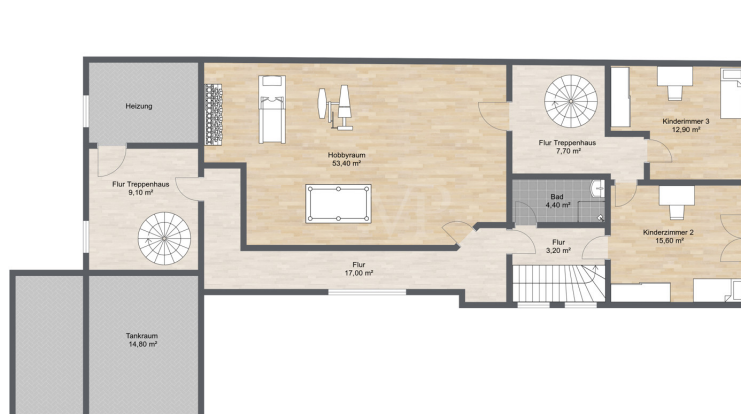
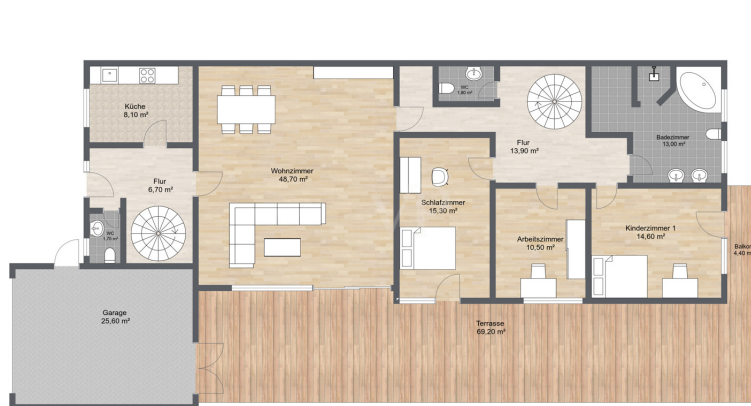
Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, en perfecto estado de conservación y renovada continuamente desde su construcción, fue modernizada por última vez en 2010. Se encuentra en una atractiva zona residencial de Múnich-Obermenzing. Impresiona por su cuidada distribución, sus agradables techos altos (algunos diseñados como un ático abierto con techo de estilo catedral) y su espacioso jardín orientado al sur. Destaca especialmente el sótano, con un acabado confortable: una amplia sala de ocio, ideal como taller, estudio o gimnasio. Aquí encontrará amplio espacio para proyectos individuales, ya sean manualidades, actividades creativas o deportivas. La planta baja es abierta y acogedora, con luminosos salones y comedores que, a través de grandes ventanales, conectan directamente con el jardín. Tres dormitorios bien proporcionados, un baño de aproximadamente 13 m², una cocina funcional y dos aseos completan la estancia. Un sótano independiente ofrece un práctico espacio de almacenamiento adicional. El soleado jardín orientado al sur ofrece amplio espacio para actividades privadas al aire libre, ideal para familias que valoran la tranquilidad, la privacidad y la libertad de movimiento. La ubicación en Obermenzing es atractiva gracias a su combinación de tranquilidad, ambiente familiar y excelente infraestructura. Colegios, tiendas, actividades de ocio y buenas conexiones de transporte público hacen de este distrito una de las zonas residenciales más codiciadas de Múnich. Con su distribución funcional, su versátil sala de ocio/taller/estudio y su amplio jardín, esta casa es una oportunidad única para quienes buscan un hogar con mucho espacio y potencial en Obermenzing. Disponible para ocupación inmediata.

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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