

München – Obermenzing

## Elegante finca familiar en la colonia de villas II con estilo histórico

Número de propiedad: 25225021



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

PRECIO DE COMPRA: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225021 - 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: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225021
Superficie habitable	ca. 245,31 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	2.650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	130.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.03.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1957



Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propiedad

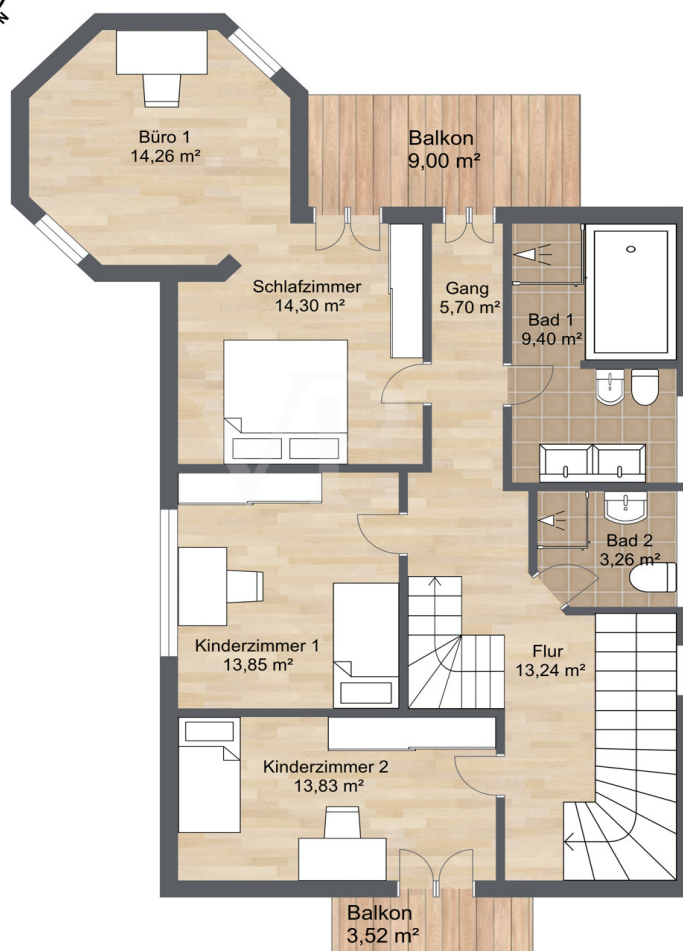


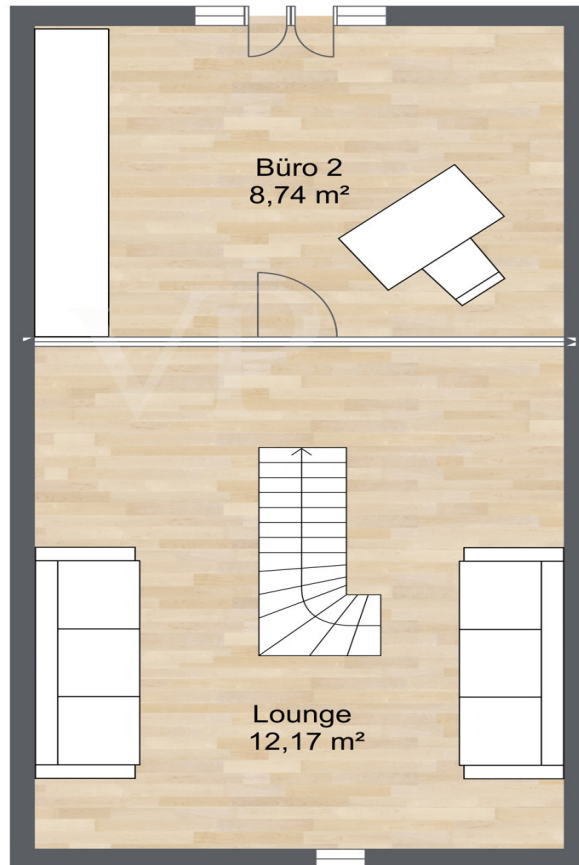


Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

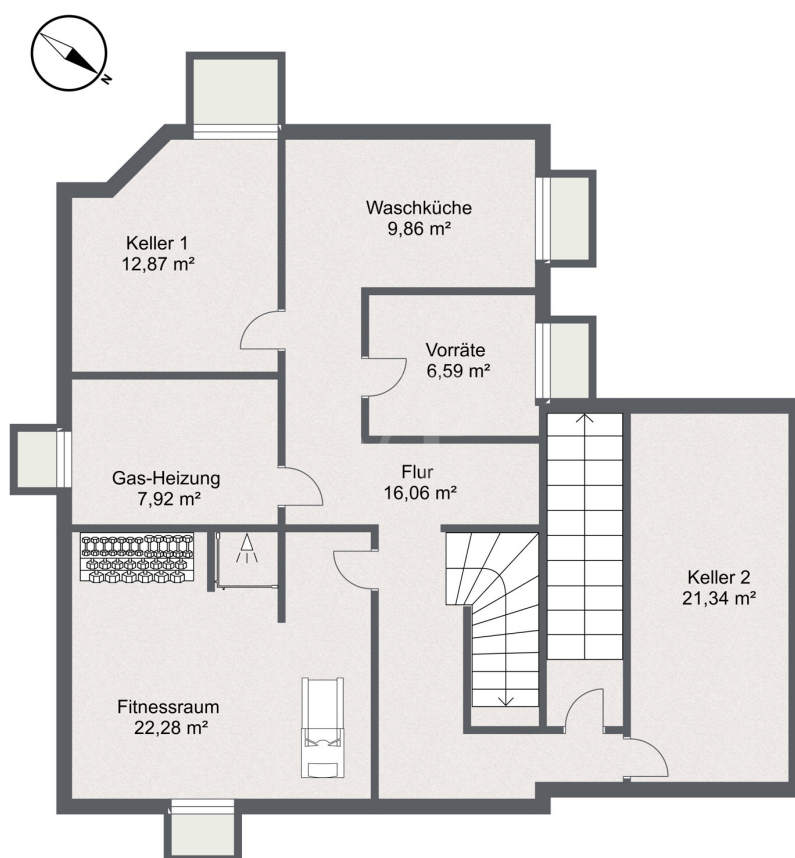
## Planos de planta











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: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Una primera impresión

Ubicada en la prestigiosa Villa Colony II, esta encantadora propiedad ofrece una oportunidad única para familias que aprecian el espacio, el estilo y la calidad de vida. Construida originalmente en 1957, esta casa, con su encanto histórico, fue completamente renovada en 1997 y se ha modernizado continuamente desde entonces. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 245 m<sup>2</sup> y una soleada parcela de aproximadamente 561 m<sup>2</sup>, la casa ofrece una combinación ideal de confort clásico y comodidades modernas. Numerosas ventanas inundan la casa de luz natural, creando un ambiente abierto y acogedor. Un elemento arquitectónico destacado es la distintiva torre, que le confiere a la casa su carácter único. Dos amplias terrazas orientadas al suroeste y sureste, junto con dos balcones, crean atractivos rincones al aire libre y ofrecen vistas al cuidado jardín con su caseta. Aquí, los niños encontrarán amplio espacio para jugar, mientras que los adultos podrán disfrutar de horas de relax rodeados de vegetación. En el interior, la casa impresiona con detalles de alta calidad, como elegantes suelos de parqué de cerezo en todas las zonas de estar, azulejos de cerámica en la cocina y los baños, y una elegante cocina equipada que cumple con los más altos estándares de funcionalidad y estética. La combinación de calefacción por suelo radiante y radiadores garantiza un clima interior confortable en toda la casa. Con varios dormitorios y estancias versátiles, la casa ofrece las condiciones ideales para familias que valoran la privacidad y la convivencia. El ático reformado cuenta con un popular salón abierto y un precioso despacho con orientación suroeste y ventanales de suelo a techo. También se podría crear fácilmente una sala de juegos o una habitación para adolescentes. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento, lo que ofrece ventajas prácticas para los residentes. Una sala de ocio o un gimnasio ofrece otras posibilidades y complementa a la perfección la propiedad. Esta espaciosa propiedad combina un estilo de vida elegante con el encanto histórico, una rareza en esta prestigiosa zona residencial familiar. Disponible para ocupación inmediata.

Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Detalles de los servicios

### 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



Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25225021 - 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)