München / Obermenzing

Luxuriöses Anwesen in Obermenzing - Ein Haus in Obermenzing auf höchstem Niveau

??????? ????????: VP24002

???? ??????: 3.150.000 EUR • ?????????: ca. 230 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 600 m²

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

?? ??? ?????

??????? ????????	VP24002
?????????	ca. 230 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2016
????? ??????????	1 x ??????, 35000 EUR (??????)

???? ??????	3.150.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	04.02.2026
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	20.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

??? ????? ????????

Dieses geräumige Einfamilienhaus besticht durch seine ideale Lage in einer ruhigen Wohngegend am Stadtrand. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 230 Quadratmetern auf einem Grundstück von 600 Quadratmetern. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Geräte. Ein Esszimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Mahlzeiten mit der Familie. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, die alle über Einbauschränke verfügen. Das Hauptschlafzimmer verfügt zudem über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Keller des Hauses schafft Platz für viel Stauraum, sowie einen Waschraum und einen Hobbyraum. Ein Carport und ein Abstellraum im Garten sorgen zusätzlich für ausreichend Platz für Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet einen idyllischen Rückzugsort im Freien. Eine Terrasse lädt zum Grillen und Entspannen mit Familie und Freunden ein. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe sind. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls sehr gut, sodass auch Pendler schnell ihr Ziel erreichen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um ein familienfreundliches Zuhause mit viel Platz und Komfort in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Bei Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

????????????? ??? ???????

* Luxuriöse Ausstattung
* Vier Schlafzimmer
* Fußbodenheizung
* Wärmepumpe
* Großzügiger Garten
* Carport mit zwei Stellplätzen

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

??? ??? ??? ?????????

Obermenzing ist – insbesondere wenn man die Bausubstanz in ihrer Gesamtheit betrachtet – sicher einer der schönsten Stadtteile Münchens. Ob in der Alten Alle, in der Apfelallee, in der Lützow- oder Hofmüllerstraße, überall lassen sich wundervolle Häuser erblicken, die die Bezeichnung „Villa“ auf jeden Fall verdienen. Viele der Gebäude tragen die Handschrift August Exters, der somit das Bild Obermenzings entscheidend mitbeeinflusst hat und 1933 auch hier verstorben ist. Ebenso trägt der Fluss Würm mit seinen malerisch bewachsenen Ufern dazu bei, dass die Lebensqualität im Stadtteil sehr hoch ist. Quelle: www.münchen.deAn einer Tempo 30-Zone zwischen dem Hartmannshofer Park und der Würm gelegen, befindet sich die Doppelhaushälfte rund 1,6 km vom Schloßpark Nymphenburg entfernt. Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt durch Reihen- und Doppelhäuser, sowie Einfamilienhäuser und Stadtvillen. Fussläufig erreicht man die S-Bahnstation Untermenzing in 700 m und die S-Bahnstation Obermenzing in etwas mehr als einem Kilometer. Der nächstgelegene Autobahnanschluss bildet die A8 Richtung Stuttgart. So gelangt man zügig in die nahen Erholungsgebiete Münchens. Eine Bushaltestelle (Linie 162) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Mit der Linie erreicht man den U-Bahnhof Moosach, sowie den Pasinger Bahnhof oder die Tram. Die Einkaufsläden des täglichen Bedarfs liegen im direkten Umfeld des Hauses. Die Pasing Arcaden sind mit dem Auto in 4 km zu erreichen, weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der näheren Umgebung. Die Haldenberg Grundschule und das Obermenzinger Gymnasium sind fußläufig entfernt. Sport- und Spielplätze befinden sich in direkter Nähe zum Objekt.

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: VP24002 - 81247 München / Obermenzing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com