

München – Obermenzing

## Elegante tenuta di famiglia nella colonia di ville II con fascino storico

Codice oggetto: 25225021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225021
Superficie netta	ca. 245,31 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	130.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957



Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà

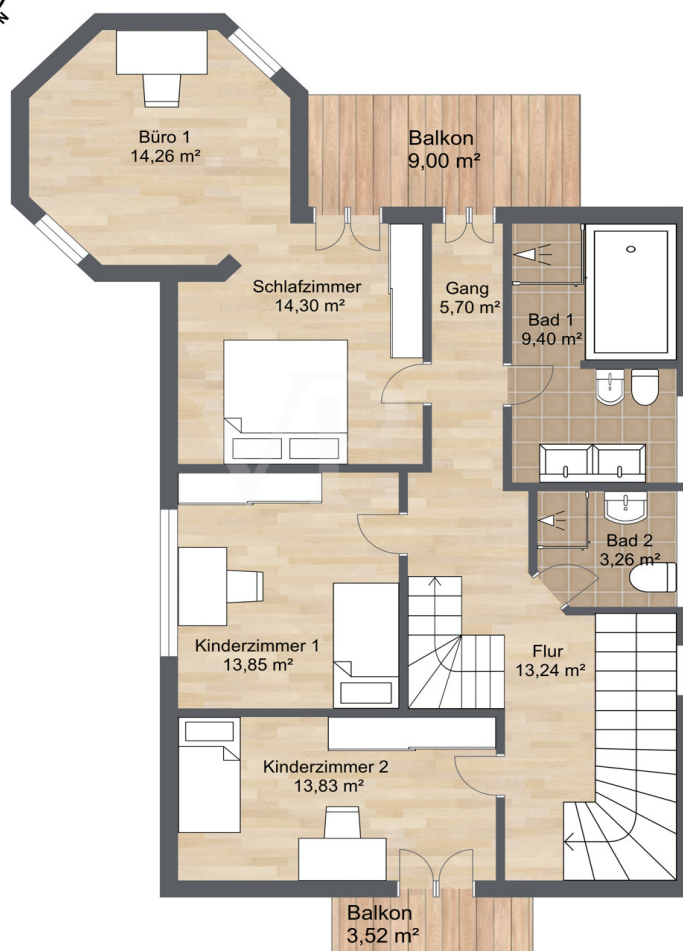


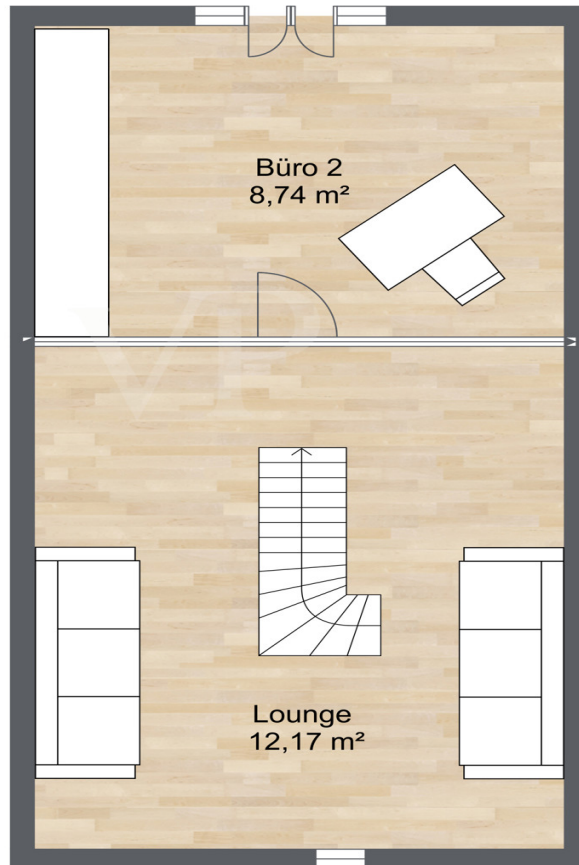


Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

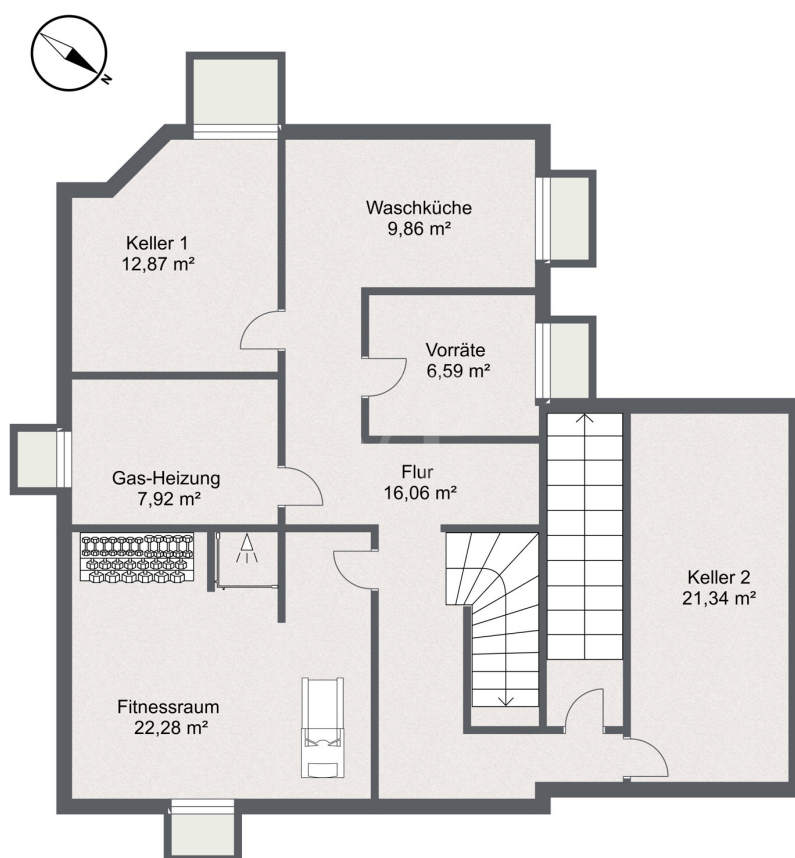
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Una prima impressione

Situata nella prestigiosa Villa Colony II, questa affascinante proprietà rappresenta una rara opportunità per le famiglie che apprezzano spazio, stile e qualità della vita. Originariamente costruita nel 1957, questa casa dal fascino storico è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 1997 e da allora è stata costantemente modernizzata. Con un'ampia superficie abitabile di circa 245 m<sup>2</sup> e un terreno soleggiato di circa 561 m<sup>2</sup>, la casa offre una combinazione ideale di comfort classico e comfort moderni. Numerose finestre inondano l'intera casa di luce naturale, creando un'atmosfera aperta e invitante. Un elemento architettonico di grande impatto è la caratteristica torre, che conferisce alla casa il suo carattere unico. Due ampie terrazze esposte a sud-ovest e sud-est, insieme a due balconi, creano incantevoli rifugi all'aperto e offrono una vista sul giardino curato con la sua casetta da giardino. Qui, i bambini troveranno ampio spazio per giocare, mentre gli adulti potranno godersi ore di relax immersi nel verde. All'interno, la casa colpisce per le sue caratteristiche di alta qualità, come l'elegante parquet in ciliegio in tutte le zone giorno, le piastrelle in ceramica in cucina e nei bagni e un'elegante cucina componibile che soddisfa i più elevati standard sia in termini di funzionalità che di estetica. La combinazione di riscaldamento a pavimento e radiatori garantisce un clima interno confortevole in tutta la casa. Con diverse camere da letto e ambienti flessibili, la casa offre le condizioni ideali per le famiglie che apprezzano la privacy e la convivialità. La mansarda ristrutturata ospita un apprezzato soggiorno aperto e un grazioso ufficio con esposizione a sud-ovest e finestre a tutta altezza. Qui si potrebbe facilmente ricavare anche una sala giochi o una stanza per ragazzi. Il seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio, offrendo pratici vantaggi per i residenti. Una sala hobby o una palestra offrono ulteriori possibilità e completano perfettamente la proprietà. Questa spaziosa proprietà combina uno stile di vita elegante con il fascino storico, una rarità in questa prestigiosa zona residenziale a misura di famiglia. È disponibile per l'occupazione immediata.

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Dettagli dei servizi

### 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



**Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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