

München / Obermenzing - Obermenzing

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück, Gartenidylle und Entwicklungsperspektive

*Codice oggetto: 26225003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,36 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 587 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - 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: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225003	Prezzo d'acquisto	1.670.000 EUR
Superficie netta	ca. 166,36 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2035	Consumo energetico	236.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## La proprietà



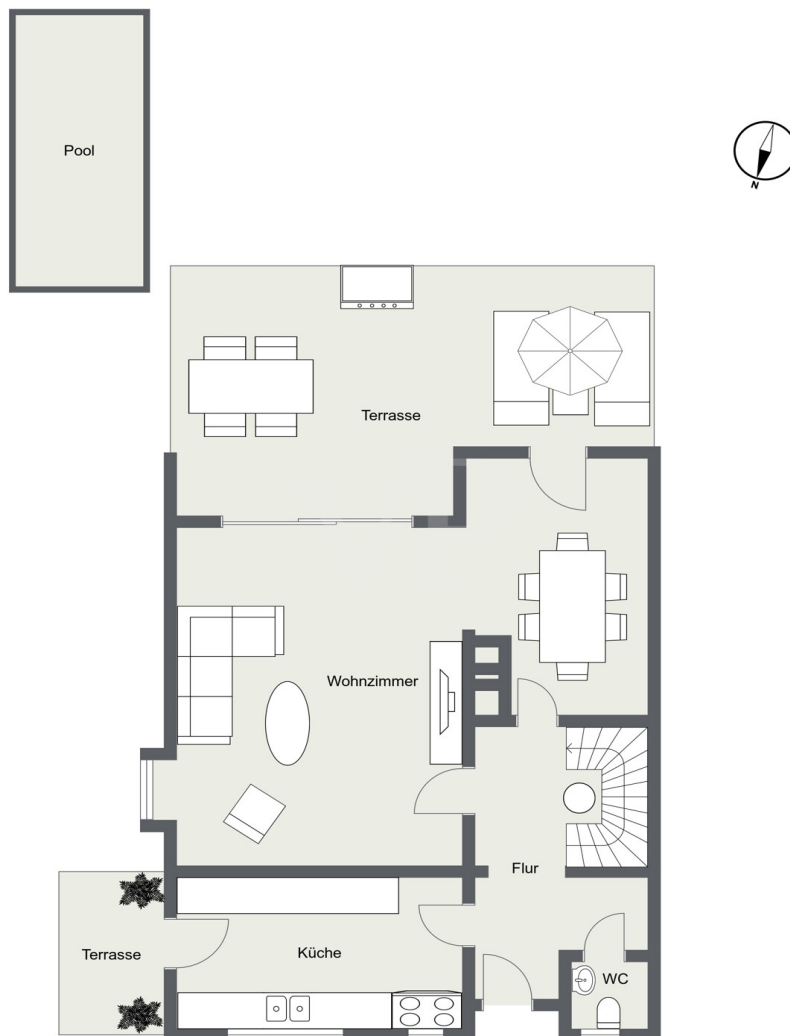
**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

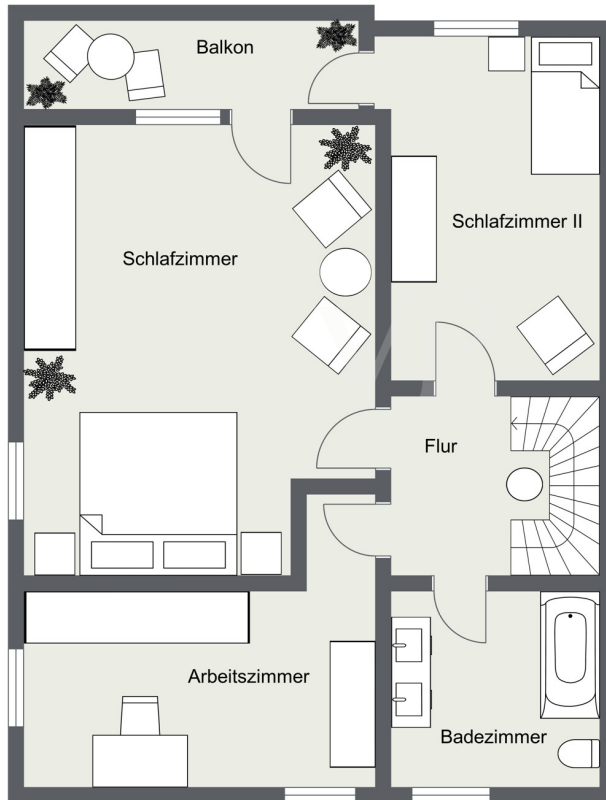
## La proprietà

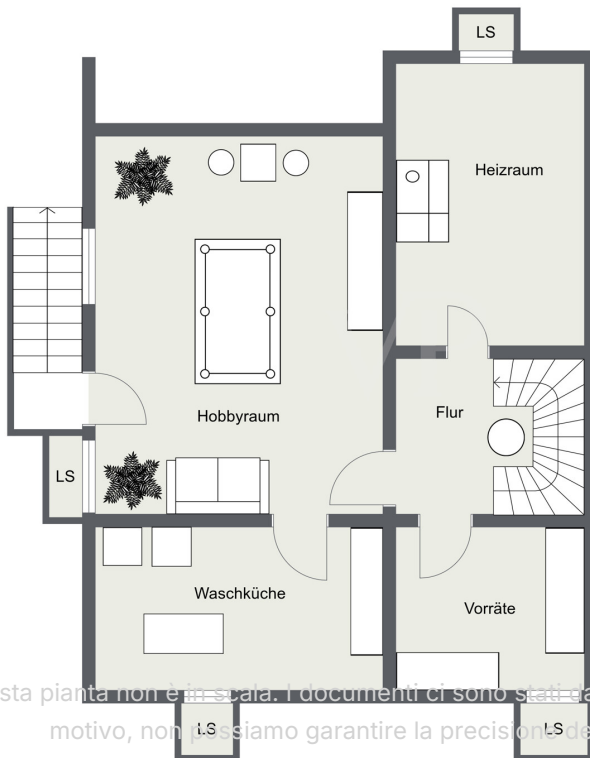
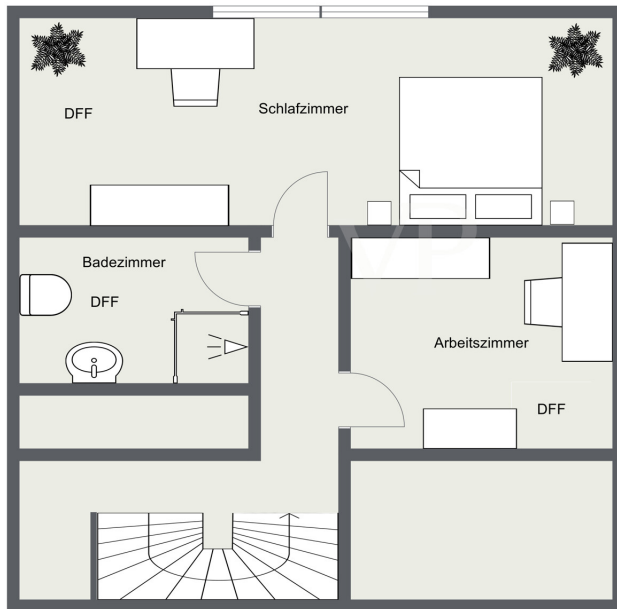


Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing

## 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: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte, Baujahr 1960, liegt auf einem ca. 587 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive des ausgebauten Dachgeschosses. Sie verbindet Substanz mit Gestaltungsspielraum und richtet sich an Käufer, die Privatsphäre und Entwicklungsperspektive schätzen. Der Garten mit Terrasse, Pool und Wasserlauf ist dabei weit mehr als Außenfläche – eine ruhige, grüne Welt mit Seltenheitswert in dieser Stadtlage. Zusätzlich zur Garage steht ein Carport zur Verfügung und bietet einen weiteren, geschützten Stellplatz – komfortabel im Alltag und bei jeder Witterung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und eröffnet gerade dadurch die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu veredeln.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einer klaren, funktionalen Ordnung. Der Grundriss ist sinnvoll gegliedert und funktioniert im Alltag selbstverständlich. Ein dezent angeordnetes Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Die Küche ist als separater Bereich angelegt und wirkt wohltuend eigenständig. Der direkte Zugang zur Terrasse bringt viel Tageslicht in den Raum, ermöglicht ein rasches Durchlüften und macht den Weg in den Garten angenehm kurz. Wer praktische Abläufe schätzt, wird diesen Vorteil im Alltag besonders zu würdigen wissen.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses. Offen und gut proportioniert eignet er sich für Familienleben wie für ruhige Abende. Der offene Kamin setzt einen atmosphärischen Akzent und verleiht dem Raum spürbare Wärme; der Blick ins Grüne rundet das Wohngefühl harmonisch ab.

## Obergeschoss

Im Obergeschoss liegt der private Rückzug. Drei helle Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Elternbereich über Kinder- und Gästezimmer bis zum ruhigen Arbeitszimmer. Ein Balkon erweitert die Etage um einen geschützten Außenbereich. Das Tageslichtbad komplettiert die Ebene und bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

## Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Haus um eine weitere vollwertige Ebene. Mit zwei zusätzlichen Zimmern und einem Duschbad lässt sich hier ein separater Bereich schaffen – ideal für Gäste, Jugendliche oder als ruhige Arbeitszone.

## Kellergeschoss

Das Untergeschoss erweitert die Immobilie um wertvolle Nutzflächen für Stauraum, Hauswirtschaft und Organisation. Die frühere Nutzung als Friseurbereich unterstreicht die Vielseitigkeit – vom Hobbyraum über Werkstatt bis zu großzügigen Abstell- und Funktionsflächen.

## Garten

Der Garten ist das eigentliche Highlight dieser Liegenschaft – eine grüne Oase mit Seltenheitswert in München. Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und wird in der warmen Jahreszeit zum Mittelpunkt des Hauses: für Gespräche, lange Nachmittage und ruhige Abende.

Der Swimmingpool macht den Außenbereich zu einem echten Lebensraum. Besonders charmant wirkt der Wasserlauf mit kleiner Brücke, der dem Garten eine parkartige, sehr ruhige Wirkung verleiht – privat, großzügig und selten. Für Ordnung und Komfort sorgt ein Gartenhäuschen, das praktischen Stauraum für Möbelaufgaben, Gartengeräte und Poolzubehör bietet.

## Perspektive

Da für das Umfeld kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich eine mögliche Weiterentwicklung nach §34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung). Abhängig von Planung und behördlicher Prüfung kann damit – vorbehaltlich Genehmigung – eine Erweiterung/Anbau grundsätzlich denkbar sein. Ein erstes Vorgespräch mit der Landeshauptstadt München hat bereits stattgefunden.

**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Großzügiges Grundstück ca. 587 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche ca. 167 m<sup>2</sup>
- \* Offener Kamin im Wohn-/Essbereich
- \* Sonnenterrasse mit direktem Bezug zum Wohnbereich
- \* Swimmingpool im Garten
- \* Wasserlauf mit kleiner Brücke – parkartige Gartenanlage
- \* Separate Küche mit direktem Zugang ins Freie
- \* Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Tageslichtbad im Obergeschoss
- \* Duschbad im Dachgeschoss
- \* Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzflächen

**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

## Tutto sulla posizione

Obermenzing in München präsentiert sich als ein besonders begehrter Stadtteil, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum, eine wohlhabende und familienorientierte Gemeinschaft sowie eine herausragende Lebensqualität besticht. Die exzellente Infrastruktur mit direkter Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum Münchens schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zugleich urbanes Leben. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, kombiniert mit einer sicheren und grünen Wohnumgebung, machen Obermenzing zu einem Ort, an dem Familien nicht nur heute, sondern auch in Zukunft bestens aufgehoben sind.

Der Stadtteil Obermenzing selbst überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnambiente und lebendiger Nachbarschaft. Mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem internationalen Anteil von über 16 % entsteht hier eine offene, zugleich vertraute Gemeinschaft, die Familien ein sicheres und herzliches Umfeld bietet. Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für großzügige Freiräume und eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl exzellenter Bildungseinrichtungen: Von liebevoll geführten Kindertagesstätten, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen, die in maximal 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der S-Bahnstation Obermenzing in nur 12 Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für den Schulweg und Freizeitaktivitäten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls gewährleistet: Zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten Familien Sicherheit und

Komfort im Alltag.

Das Freizeitangebot rund um Obermenzing bereichert das Familienleben zusätzlich. Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportvereine wie der Tennisclub Blütenburg vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Auch kulturelle Einrichtungen und gemütliche Cafés sind bequem erreichbar und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Gesamtbild ab.

In Obermenzing finden Familien somit ein ideales Zuhause, das Sicherheit, Bildung und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können

**Codice oggetto: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - Obermenzing**

## Ulteriori informazioni

### 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: 26225003 - 81247 München / Obermenzing - 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)