

München – Obermenzing

# Attraktives Grundstück mit Altbestand in begehrter Lage in Obermenzing

Objektnummer: 23225052



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

KAUFPREIS: 1.633.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 727 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	23225052	Kaufpreis	1.633.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Objektart	Grundstück
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

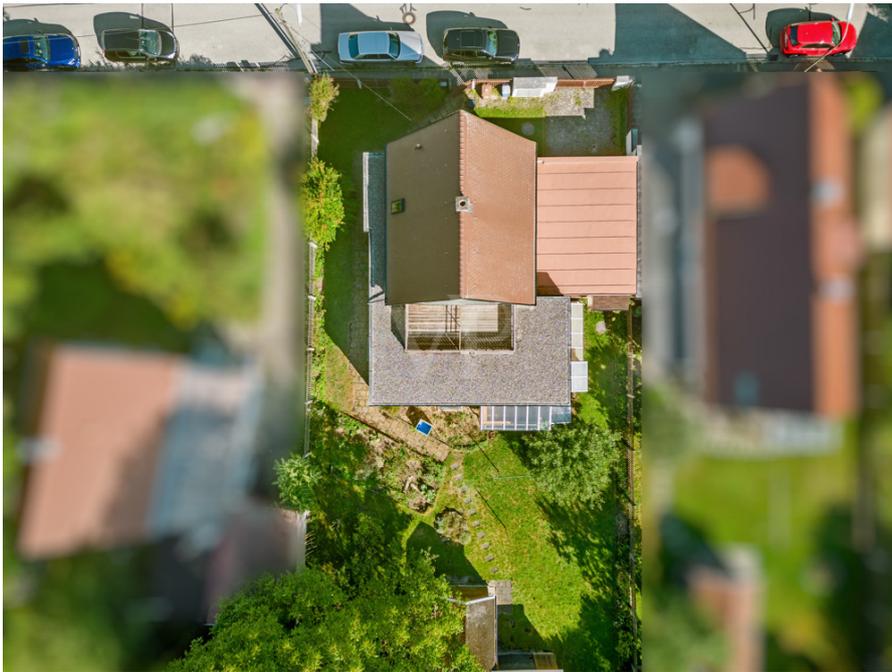
Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

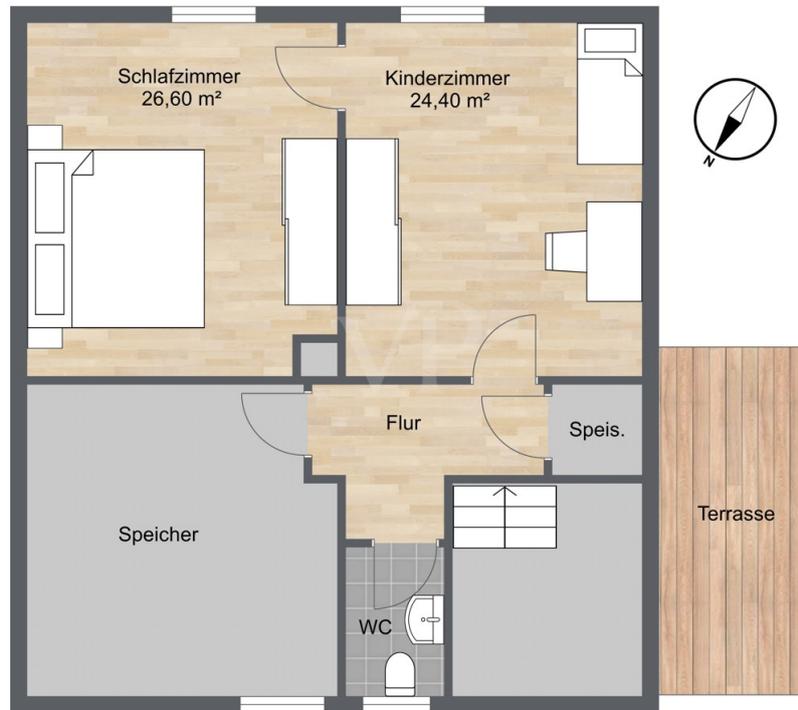
## Die Immobilie



Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

Ideal für eine Baugemeinschaft zur Bebauung mit zwei Doppelhaushälften! Dieses in begehrter Lage in Obermenzing gelegene Grundstück verfügt über ca. 727 m<sup>2</sup> und ist derzeit noch mit einem sanierungsbedürftigen Altbestand aus dem Jahr 1938, der 1975 um den Anbau erweitert wurde bebaut. Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und misst in der Nord-Süd-Ausdehnung ca. 37 m. Es ist von der Straßenseite abgeneigt gelegen und somit angenehm ruhig. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, also nach der Nachbarbebauung. Die Nutzung des Grundstücks eignet sich somit sowohl für ein Einfamilien- ein Doppelhaus oder evtl. einen Dreispänner. Dies muss mit der LBK München abgeklärt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linien 56 und 143 befindet sich in 450 Meter Entfernung und ist fußläufig in ca. sechs Minuten erreichbar. Der Bahnhof "München-Pasing" ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Minuten zum Erreichen. Auch Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Grundrisse entsprechen nicht dem Ist-Zustand! Sie dienen lediglich der ungefähren Darstellung. Für weitere Details, spezifische Fragen und einem Besichtigungstermin vor Ort, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Attraktive, ruhige Wohngegend in Obermenzing
- \* Grundstück mit Südausrichtung
- \* Verschiedene Möglichkeiten zur Neubebauung (EFH, DHH, evtl. Dreispänner)
- \* Voll erschlossen
- \* Gute Verkehrsanbindung
- \* Gute Infrastruktur in der Umgebung

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Alles zum Standort

Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing liegt die beliebte Wohngegend Obermenzing. Insbesondere die wundervollen Villengegenden etwa in der Lützw- oder Hofmillerstraße, erfreuen sich großer Beliebtheit. Erste Spuren einer Besiedlung des Gebiets des heutigen Obermenzing gehen bereits in das 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. zurück. Das Gebiet von Ober- und Untermenzing war bis zum 14. Jahrhundert n. Chr. noch als Menzing bekannt und wurde in damaligen Dokumenten nicht unterschieden. Erst 1315 taucht der Name Obermenzing in einer Diözesanbeschreibung auf. In den folgenden Jahrhunderten war das Gebiet Obermenzings wechselweise in weltlichem und geistlichem Besitz. 1818 wurde Obermenzing dann mit den Ortsteilen Blütenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde erhoben. Im Jahr 1938 wurde Obermenzing nach München eingemeindet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station München Obermenzing, ist die Innenstadt innerhalb 12 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW gelangt man in das Zentrum innerhalb von 20 Minuten. Die Autobahn München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden, dazu die beliebten "Pasing Arcaden" im Nachbarsstadtteil. Sämtliche Kindergärten, Grundschulen und weiterbildende Schulen liegen in der direkten Umgebung. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiet bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", die Erholung an der Würm, das "Schloss Blütenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an.

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 23225052 - 81245 München – Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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