

München – Obermenzing

# Familienidyll in Obermenzing: Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten und Top-Ausstattung

Objektnummer: VP25001



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

KAUFPREIS: 2.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 655 m<sup>2</sup>

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

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

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	VP25001	Kaufpreis	2.890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens – im idyllischen Obermenzing. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus ausreichend Raum für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität und Privatsphäre legen. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Südwest-Terrasse. Hier können Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen, der mit seiner gepflegten Rasenfläche und alten Bäumen eine Oase der Ruhe bietet. Die moderne, offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet sowohl Platz als auch Funktionalität für kulinarische Entfaltung. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer. Der Elternbereich verfügt zudem über einen direkten Zugang zu einem eigenen Balkon, von dem aus Sie den Sonnenaufgang genießen können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss und einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum im Keller. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung, Eichenparkett und ein zeitloses Designkonzept. Zwei Stellplätze, davon einer in der Garage, sowie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt runden dieses einmalige Angebot ab. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, unweit von Schloss Blutenburg und den Naherholungsgebieten entlang der Würm. Dieses Einfamilienhaus in Obermenzing verbindet ein exklusives Wohnambiente mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. \*Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiger Wohnbereich mit Südwest-Terrasse und gepflegtem Garten
- \* Hochwertige Ausstattung: Einbauküche, Fußbodenheizung, Eichenparkett
- \* Familienfreundliche Raumaufteilung: 3 Schlafzimmer, luxuriöses Bad, Gäste-WC
- \* Ruhige Lage nahe Schloss Blütenburg und Würm-Naherholungsgebieten
- \* Zwei Stellplätze (inkl. Garage) und schnelle Anbindung zur Münchner Innenstadt

Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Obermenzing ist einer der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Diese ruhige Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Supermärkten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Gastronomiebetriebe, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vertreten. Für Familien sind die vielen Schulen und Kindergärten in der Nähe besonders attraktiv, ebenso wie die zahlreichen Spielplätze und Parks wie Nymphenburger Schloss, der Botanischer Garten und Schloss Blumenburg. Die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A96 und A99 ermöglicht es, die umliegenden Regionen und den Münchner Flughafen schnell zu erreichen. Durch den "Äußeren Münchner Ring" müssen keine staugefährdeten Wegstrecken durch die Innenstadt gewählt werden. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und naturnaher Umgebung.



Objektnummer: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: VP25001 - 81247 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)