

München / Obermenzing – Obermenzing

# Stilvolles Einfamilienhaus in Obermenzing mit großzügiger Süd-Terrasse

CODE DU BIEN: VP25010



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

PRIX D'ACHAT: 3.270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	VP25010	Prix d'achat	3.270.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2008		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## La propriété



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

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Une première impression

In einer ruhigen Wohngegend von Obermenzing präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> bietet es ein komfortables Zuhause für die ganze Familie. Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit edlem Natursteinboden und großen Fenstern, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse mit direktem Zugang zum Garten. Die angrenzende Einbauküche ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Im Obergeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für ein Schlafzimmer, einem Arbeitszimmer oder einen individuellen Rückzugsort. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben großzügigem Stauraum einen flexibel nutzbaren Hobbyraum. Zwei Stellplätze in der Doppelgarage sowie ein weiterer Außenstellplatz komplettieren das Angebot. Die familienfreundliche Lage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn sind schnell erreichbar. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein stilvolles Zuhause legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Détails des commodités

- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich
- \* Einbauküche von Bulthaup
- \* Weitläufige Fensterfronten
- \* Terrasse, Balkon und Garten nach Süden ausgerichtet
- \* Doppelgarage
- \* Großzügige Terrasse
- \* Komplette unterkellert
- \* Bodenbeläge aus hochwertigem Parkett
- \* Smart Home System
- \* E-Ladestation in der Garage
- \* Separates Gäste-WC

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Obermenzing gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Münchens und zeichnet sich durch eine einzigartige Mischung aus Ruhe, grüner Idylle und hervorragender Anbindung aus. Die direkte Umgebung wird von zahlreichen, gepflegten Grünflächen geprägt, die nicht nur ein harmonisches Wohnumfeld bieten, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Naturliebhaber bereithalten. Die unmittelbare Nachbarschaft besticht durch eine gute Infrastruktur: Von charmanten Boutiquen über Supermärkte bis hin zu kleinen Feinkostläden lässt sich der tägliche Bedarf problemlos decken. In den angrenzenden Straßen findet man auch Cafés und Restaurants, die sowohl für den gemütlichen Kaffee am Nachmittag als auch für kulinarische Genüsse am Abend ideal geeignet sind. Für Familien ist Obermenzing besonders attraktiv. In direkter Nähe befinden sich nicht nur mehrere Schulen und Kindergärten, sondern auch zahlreiche Spielplätze und Parks, die für Kinder und Eltern gleichermaßen einen hohen Erholungswert bieten. Das Nymphenburger Schloss und der Botanische Garten laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während das malerische Schloss Blumenburg mit seinem idyllischen Umfeld eine perfekte Kulisse für entspannte Nachmittage bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist erstklassig, mit zahlreichen Bus- und S-Bahnlinien, die schnell in das Münchener Stadtzentrum führen. Für Pendler und Vielreisende ist die Lage ebenfalls optimal: Über die nahegelegenen Autobahnen A8, A96 und A99 gelangen Sie problemlos in die umliegenden Regionen und erreichen den Münchener Flughafen in kürzester Zeit. Der Äußere Münchner Ring sorgt dafür, dass Staus in der Innenstadt umfahren werden können, was gerade zu Stoßzeiten von Vorteil ist. Insgesamt bietet Obermenzing eine ausgezeichnete Lebensqualität, die durch die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten Münchens perfekt abgerundet wird. Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten – ein idealer Ort zum Wohnen für Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.



CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: VP25010 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)