

München – Obermenzing

# Charmantes Handwerkerobjekt mit Potenzial: Ruhige Oase in Obermenzing mit großem Garten

????????? ??????????: 23225051



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

???? ??????: 1.633.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 727 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	23225051	????? ???????	1.633.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2000
????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1936	????????????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????
?????? ??????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	262.20 kWh/m²a
??????????????	21.11.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1938
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

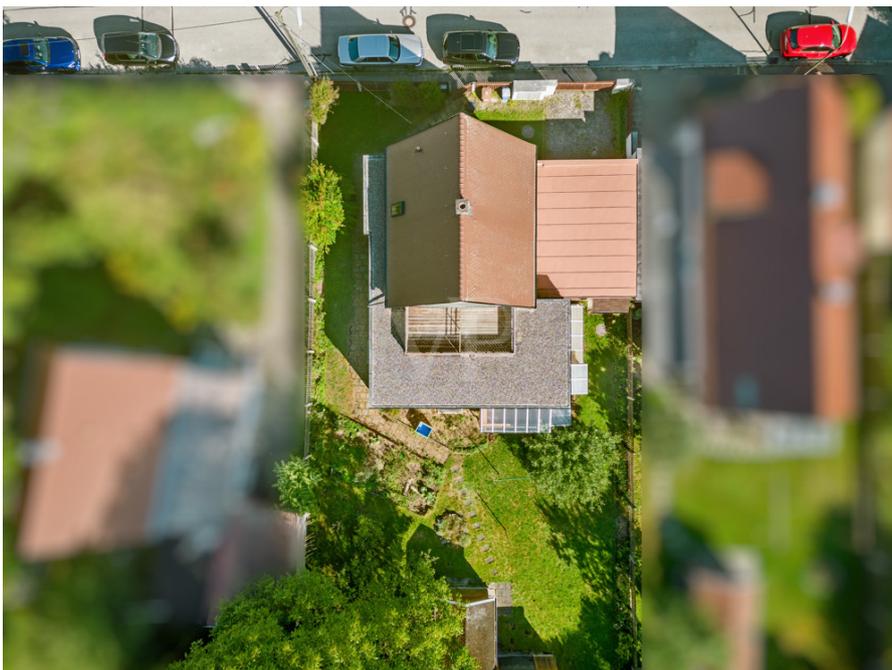
??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



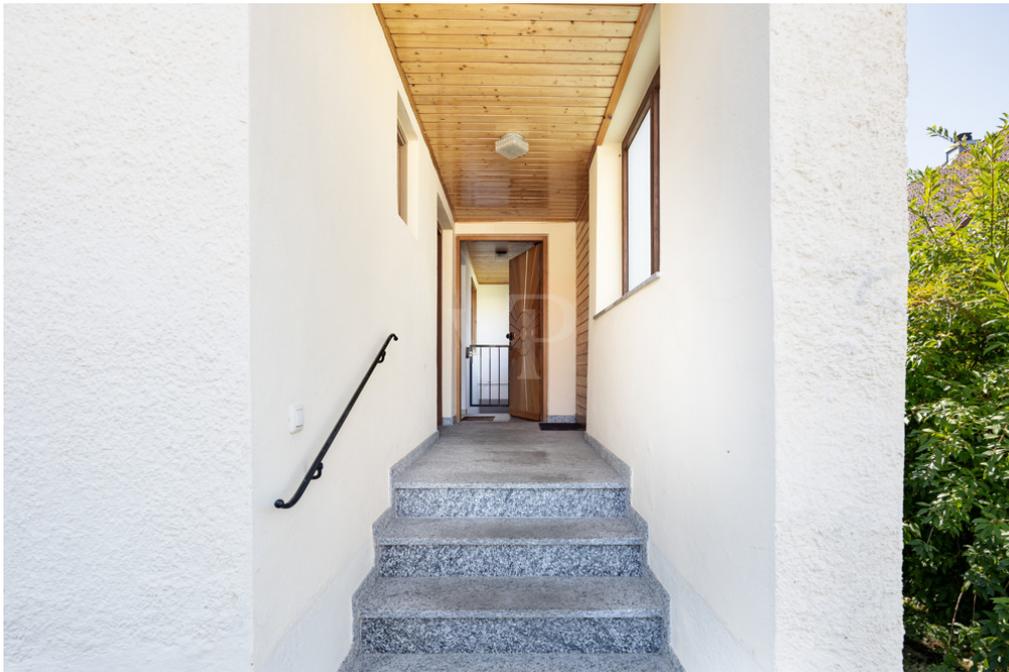
??????? ????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



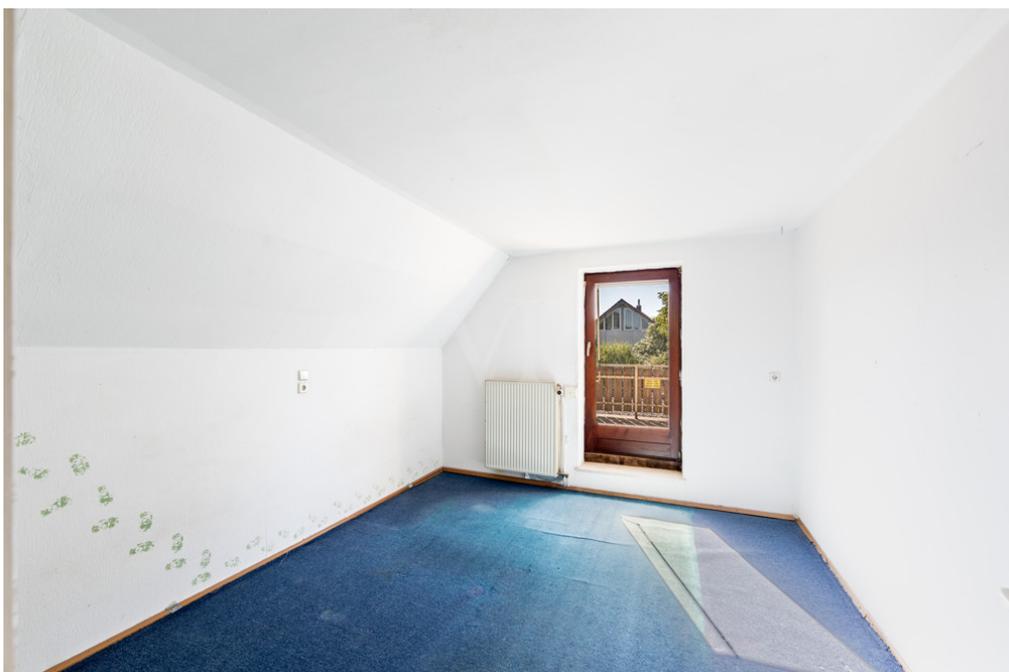
???????? ??????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



??????? ????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

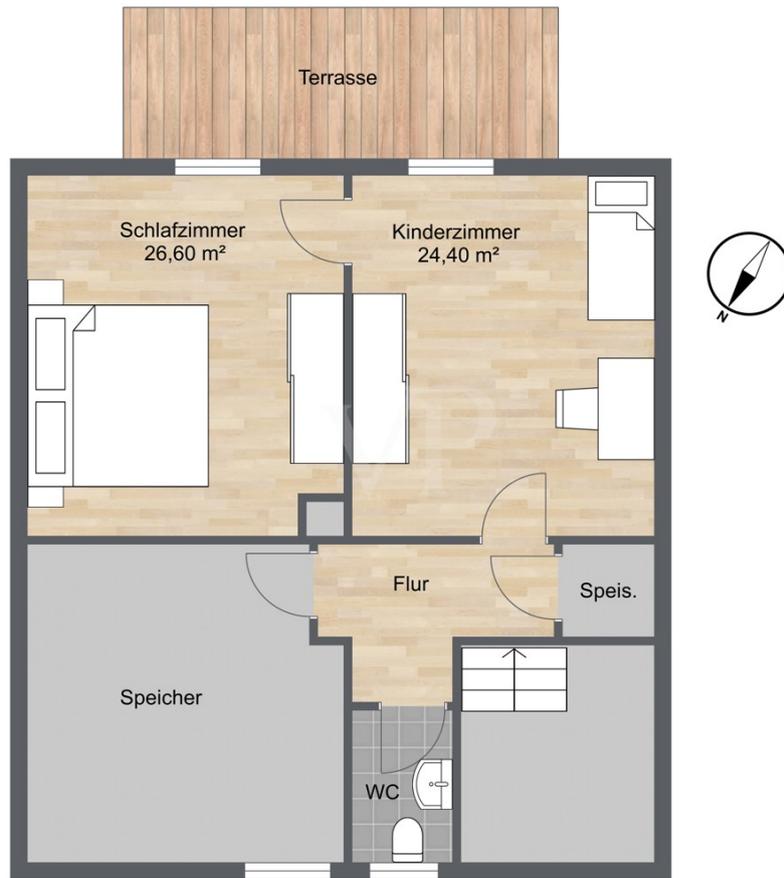
?? ????????

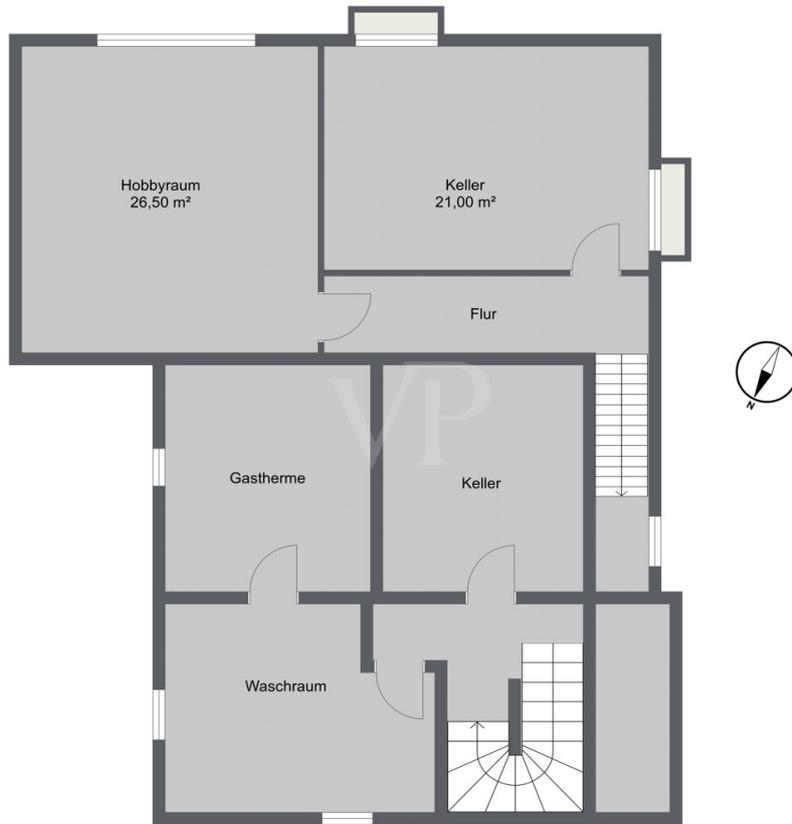


??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

??? ?????? ???????????

Dieses sanierungsbedürftige Haus befindet sich in ruhiger, grüner Lage in dem attraktiven Stadtteil Obermenzing. Das im Jahr 1938 errichtete Haus ist unterkellert und verfügt über fünf Zimmer, zwei Badezimmer, einen großen, nach Süden ausgerichteten Garten und eine Dachterrasse. Das geräumige, helle Haus verfügt insgesamt über ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde in den Jahren 1975 und 1990/91 um einen Anbau erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie das tagesbelichtete Wannenbad. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zu einer überdachten Veranda, von welcher man in den Garten gelangt. Dieser bietet ausreichend Platz zur individuellen Freizeitgestaltung und zu gemeinsamen Stunden mit der Familie und Freunden. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere, ebenfalls nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer. Beide haben Zugang zu der Dachterrasse, welche einen freien Blick in die grüne, von Einfamilienhäusern geprägte Gegend bietet. Das Handwerkerobjekt befindet sich auf einem ca. 727 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung und eignet sich hervorragend für eine Familie. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sodass eine gute Anbindung an den Innenstadtbereich gewährleistet ist. Der Bahnhof Pasing, mit seinen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist innerhalb von ca. 8 Minuten mit dem Auto oder der Buslinie 56 zu erreichen. Dem Haus ist zusätzlich eine Garage mit zwei Stellplätzen angegliedert und verfügt im Untergeschoss über einen Wasch- und einen Hobbyraum sowie drei weitere Kellerräume, welche zusätzlichen Stauraum bieten. In dem Garten befindet sich zudem ein praktisches Gartenhaus. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Ruhig und grün in Obermenzing gelegen
- \* Handwerkerobjekt mit Potenzial und zur individuellen Umgestaltung
- \* 5 Zimmer
- \* 727 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Großer Garten und Dachterrasse in Südausrichtung
- \* Keller mit Hobbyraum
- \* Gute Verkehrsanbindung an den Innenstadtbereich

??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

??? ??? ??? ????????????

Obermenzing ist durch seine malerische Lage am Fluss sicher eine der schönsten Stadtteile Münchens. Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing liegt die beliebte Wohngegend Obermenzing. Insbesondere die wundervollen Villengegenden etwa in der Lützow- 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.

??????? ???????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 262.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)