

München – Obermenzing

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

Número da propriedade: VP25001



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

PREÇO DE COMPRA: 2.890.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 655 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Numa vista geral

Número da propriedade	VP25001
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	2.890.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.11.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## O imóvel



Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Detalhes do equipamento

### 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 Blumenburg und Würm-Naherholungsgebieten
- \* Zwei Stellplätze (inkl. Garage) und schnelle Anbindung zur Münchner Innenstadt

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Outras informações

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.

Número da propriedade: VP25001 - 81247 München – Obermenzing

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)