München – Obermenzing

Familienidyll in Bestlage: Großzügiges Einfamilienhaus mit Südgarten in Obermenzing

CODE DU BIEN: 25225018

PRIX D'ACHAT: 1.770.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 222,94 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 635 m²

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

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

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225018
Surface habitable	ca. 222,94 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.770.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	150.88 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

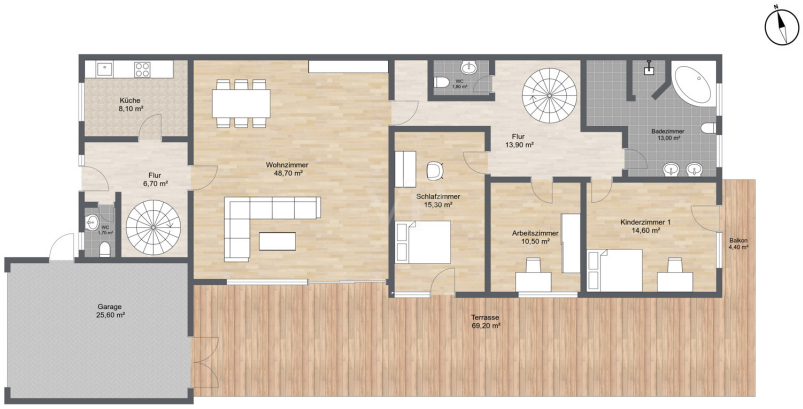
La propriété

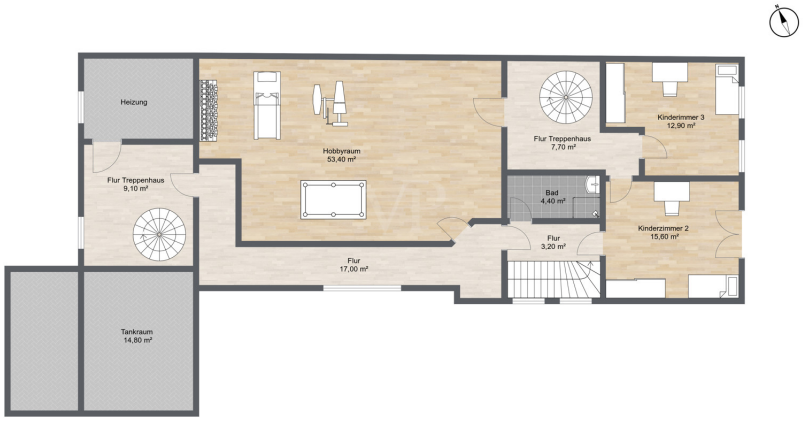
CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich in einem attraktiven Wohnumfeld von München-Obermenzing und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, angenehm hohe Decken sowie einen weitläufigen Garten, der viel Raum für Entfaltung bietet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und einladend – mit lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichen, die durch große Fensterflächen einen direkten Bezug zum Garten schaffen. Die Raumhöhe sorgt dabei für ein großzügiges Wohngefühl und eine luftige Atmosphäre. Zudem bietet das Erdgeschoss drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Schlafzimmer. Das große Badezimmer mit rund 13 m² bietet ausreichend Platz und Komfort. Abgerundet wird diese Etage durch eine funktionale Küche sowie zwei separate Gäste-WCs.

Im wohnlich ausgebauten Souterrain befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Jugendzimmer eignen. Ein Bad ergänzt diesen Bereich. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus einen großen Lagerraum mit flexiblem Nutzungspotenzial – ob als Hobbyraum für kreative Projekte, Fitnessbereich oder für gewerbliche Zwecke. Ein separates Kellergeschoss darunter schafft zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge.

Der südlich ausgerichtete Garten bietet reichlich Platz für private Aktivitäten im Freien. Die ruhige Lage verleiht ihm eine besondere Qualität als Rückzugsort, sei es für spielende Kinder, entspannte Stunden auf der Terrasse oder für gärtnerische Ideen.

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Lage von Obermenzing, einem Stadtteil, der für seine Verbindung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit bekannt ist. Dank der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie der günstigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen zählt Obermenzing zu den gefragtesten Wohnlagen in München.

Mit seinem funktionalen Grundriss, dem vielseitig nutzbaren Untergeschoss und dem großzügigen Garten ist dieses Haus eine besondere Gelegenheit für alle, die in Obermenzing ein Zuhause mit viel Platz und Entwicklungspotenzial suchen. Ein sofortiger Bezug ist möglich.

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Détails des commodités

HIGHLIGHTS
* Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing
* Südgarten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten
* Helle Räume mit hohen Decken und offenem Wohnkonzept
* Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn-/Essbereich
* Ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern und Bad
* Großer Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
* Viel Stauraum durch separaten Keller und Nebenräume
* Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
* Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
* Gute Anbindung und Nähe zu Schulen, Einkauf & Freizeit

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Tout sur l'emplacement

Die Wohnlage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, die idyllische Lage an der Würm sowie ruhige Nebenstraßen schaffen ein entspanntes Umfeld für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die S-Bahn-Station München-Pasing ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man innerhalb von etwa zwölf Minuten bequem in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man hervorragend angebunden – der Mittlere Ring, die A8 Richtung Stuttgart sowie die A99 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Für größere Besorgungen oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel bieten die nur wenige Minuten entfernten Pasing Arcaden ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – die Helios Klinik München West liegt nur rund 2,4 Kilometer entfernt.

Das Wohnviertel ist außerdem besonders familienfreundlich: Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar.

Auch die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die nahegelegene Würm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein, ebenso wie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark oder der Botanische Garten. Das historische Schloss Blutenburg liegt ebenfalls in der Nähe und bietet mit seinem idyllischen Innenhof und dem angrenzenden Biergarten einen beliebten Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Mikrolage überzeugt insgesamt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit und einem vielseitigen Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten – ein Standort mit hoher Lebensqualität im beliebten Westen Münchens.

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 150.88 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

Contact

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com