München – Obermenzing

Wohnen in der Villenkolonie II: Stilvolles Anwesen mit historischem Charme

Número da propriedade: 25225021

PREÇO DE COMPRA: 2.750.000 EUR • **ÁREA:** ca. 245,31 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 561 m²

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

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

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Numa vista geral

Número da propriedade	25225021
Área	ca. 245,31 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	2.750.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	22.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	130.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

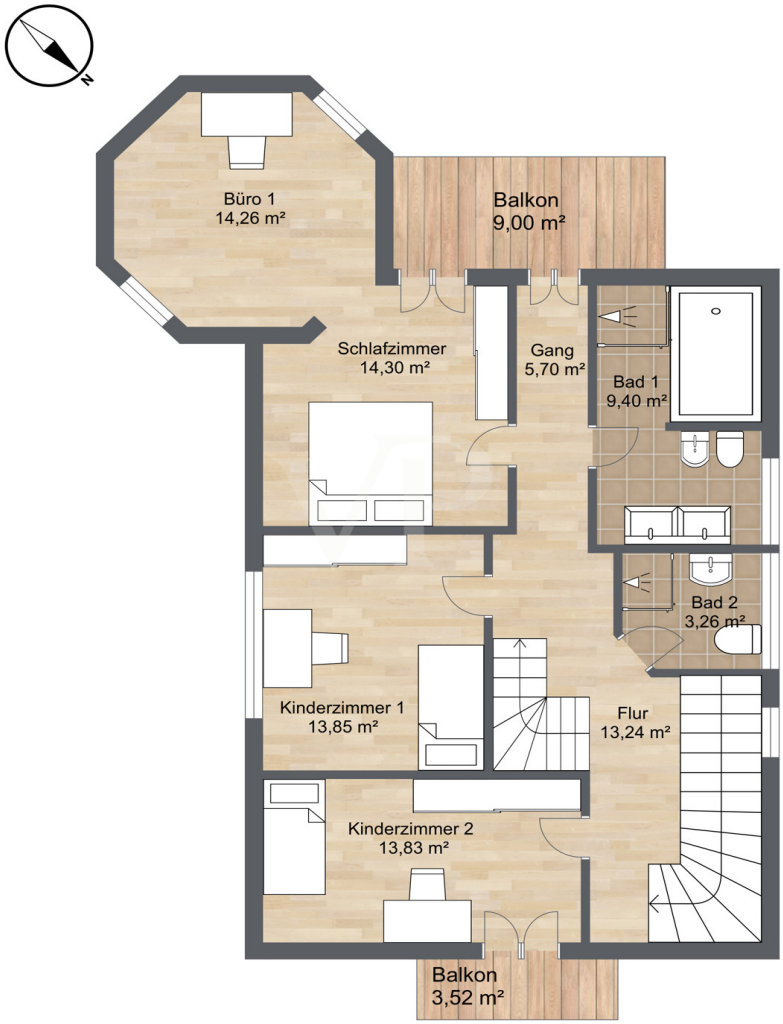
O imóvel

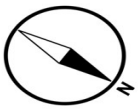
Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

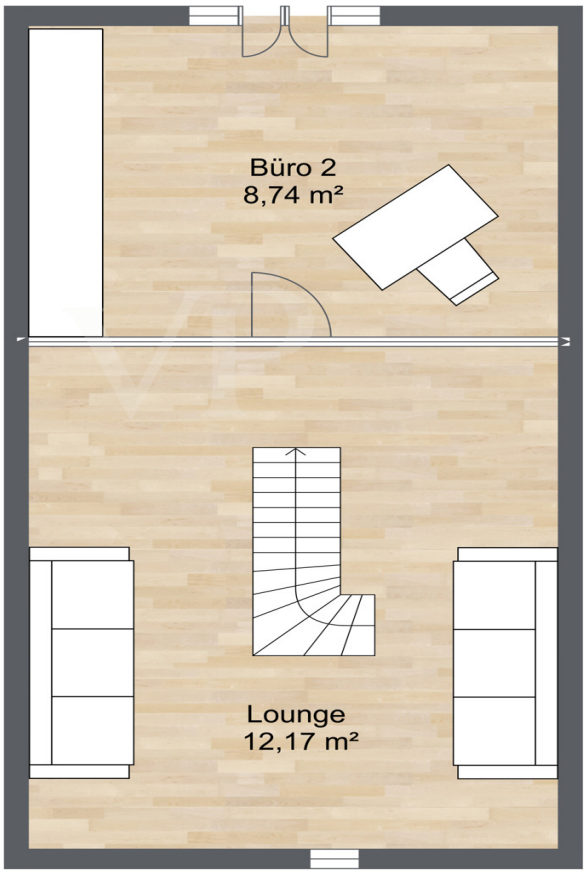
O imóvel

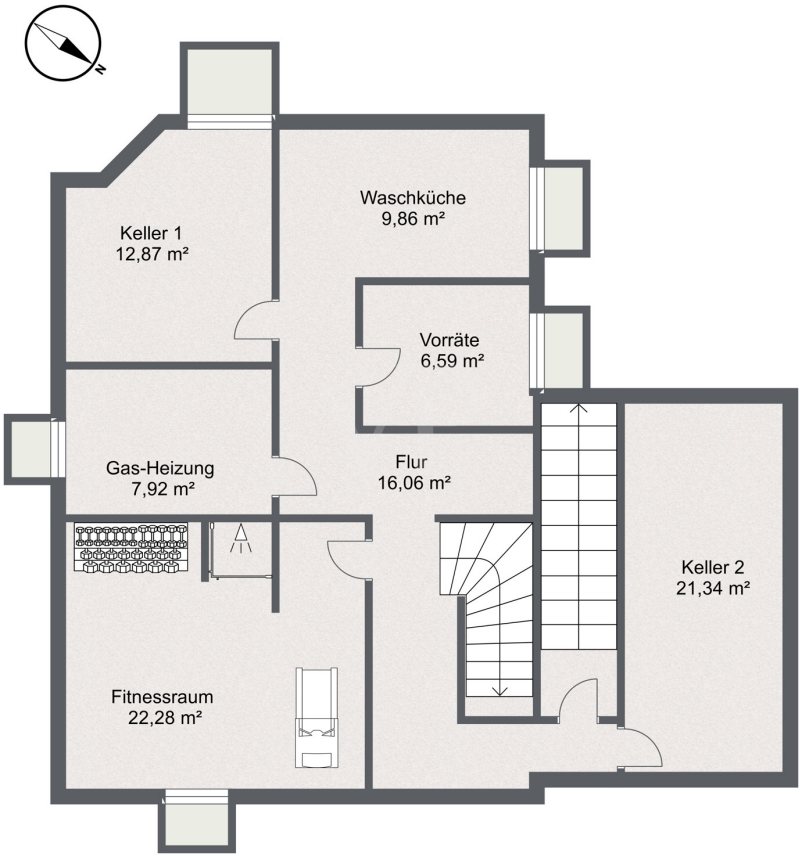
Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Plantas dos pisos


N
Büro 1
14,26 m²
Balkon
9,00 m²
Schlafzimmer
14,30 m²
Gang
5,70 m²
Bad 1
9,40 m²
Bad 2
3,26 m²
Kinderzimmer 1
13,85 m²
Flur
13,24 m²
Kinderzimmer 2
13,83 m²
Balkon
3,52 m²




Büro 2
8,74 m²
Lounge
12,17 m²



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Uma primeira impressão

In der prestigereichen Villenkolonie II präsentiert sich dieses charmante Anwesen als seltene Gelegenheit für Familien mit Anspruch an Raum, Stil und Wohnqualität. Das ursprünglich 1957 errichtete Haus mit historischem Flair wurde 1997 umfassend kernsaniert und fortlaufend modernisiert.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m² und einem sonnigen Grundstück von ca. 561?m² bietet das Haus eine ideale Kombination aus klassischem Wohnkomfort und zeitgemäßer Ausstattung. Dank zahlreicher Fenster ist das gesamte Haus lichtdurchflutet und vermittelt eine offene, einladende Atmosphäre.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der markante Turm am Gebäude, der dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. Zwei große Terrassen in Süd-West- und Süd-Ost-Ausrichtung sowie zwei Balkone schaffen attraktive Rückzugsorte im Freien und geben den Blick frei in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus.

Im Inneren überzeugt das Haus durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie edles Kirschholzparkett in allen Wohnräumen, Keramikfliesen in Küche und Bädern sowie eine stilvolle Einbauküche, die sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen eleganten Kamin ergänzt, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern sorgt in den verschiedenen Bereichen des Hauses für ein angenehmes Raumklima. Ein modernes Wannenbad und ein separates Duschbad sorgen für Komfort im Alltag. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich die gern genutzte offene Lounge sowie das wunderschöne Homeoffice mit Südwest-Ausrichtung und bodentiefem Fenster.

Im Keller des Hauses befindet sich viel Stauraum, der praktischen Nutzen für die Bewohner bietet. Ein Hobbyraum oder Fitnessraum ermöglicht zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Angebot perfekt ab.

Dieses großzügige Anwesen verbindet stilvolles Wohnen mit historischem Charme – eine Rarität in dieser prestigereichen und familienfreundlichen Wohnlage.

Ein sofortiger Bezug ist möglich.

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS
* Exklusive Lage in der Villenkolonie II – einem der begehrtesten Viertel Obermenzings
* Historisches Flair mit markantem Turm als architektonisches Highlight
* Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 1997 sowie fortlaufende Modernisierungen
* Hochwertige Ausstattung mit Kirschholzparkett, exklusiver Einbauküche und Fußbodenheizung
* Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster und offene Raumgestaltung
* Zwei Balkone mit Blick in den liebevoll angelegten Garten
* Großzügige Außenbereiche mit zwei Terrassen
* Ausgebautes Dachgeschoss für flexible Nutzungsmöglichkeiten
* Kamin im Wohnbereich für behagliches Ambiente
* Keller mit Stauraum und Hobbyraum/Fitnessraum für individuelle Gestaltung
* Elektrisch bedienbare Garage mit Fernbedienung
* Sofort bezugsfrei

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Tudo sobre a localização

Obermenzing zählt mit seiner idyllischen Lage an der Würm zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, verbindet diese Wohngegend urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Ruhe und Naturverbundenheit. Besonders charmant präsentieren sich die historischen Straßenzüge rund um die Alte Allee mit ihrer teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer großzügigen Straßenführung – ein Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter und besonderem Flair.

Die Ursprünge Obermenzings reichen weit zurück: Erste Siedlungsspuren datieren bis in das 11. und 12. Jahrhundert v. Chr. Das Gebiet, damals noch unter dem Namen Menzing zusammengefasst, wurde erst im 14. Jahrhundert differenziert und Obermenzing erstmals 1315 urkundlich erwähnt. Über Jahrhunderte hinweg wechselte der Besitz zwischen weltlicher und geistlicher Hand, bis Obermenzing 1818 mit Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde wurde.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Obermenzing hervorragend angebunden: Die nahegelegene S-Bahn-Station bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt – in etwa zwölf Minuten. Auch mit dem Auto ist das Zentrum gut erreichbar, ebenso wie die Autobahnen in Richtung Stuttgart und Salzburg (A8).

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie die Pasing Arcaden mit einem umfangreichen Angebot an Geschäften und Gastronomie. Familien profitieren von der Vielzahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Auch Kultur hat im Münchner Westen einen hohen Stellenwert – stellvertretend seien die Pasinger Fabrik sowie das spektakuläre Bergson Kunstkraftwerk genannt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark, das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten sowie die Spazierwege entlang der Würm an – ergänzt durch zahlreiche traditionelle Biergärten, die zum Verweilen einladen.

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

Pessoa de contacto

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

Sascha Hadeed

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com