München – Obermenzing

Familienhaus in Obermenzing – vielseitige Wohnmöglichkeiten & besonderes Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26225040



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 449 m²

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225040
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	240.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie

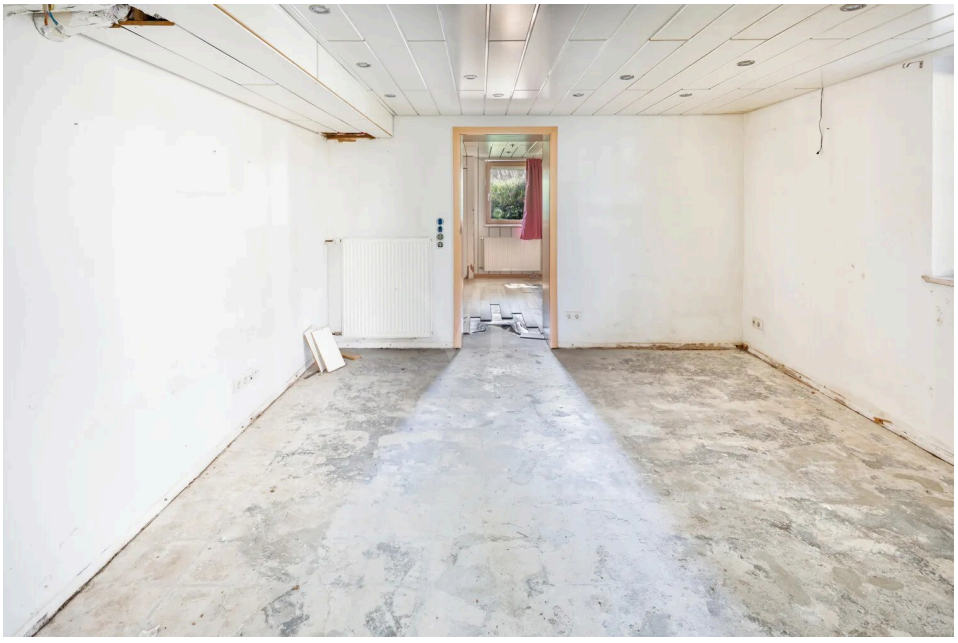




Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

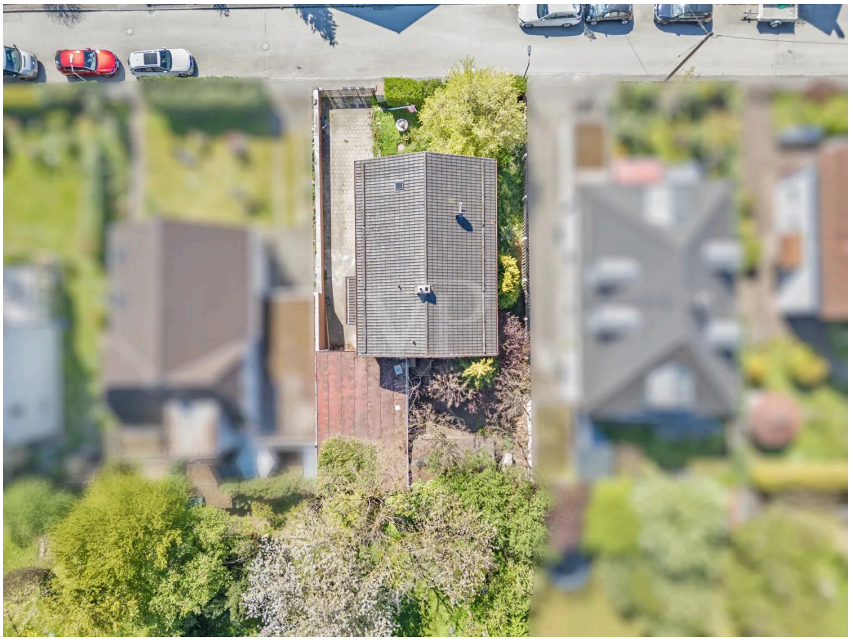
Die Immobilie





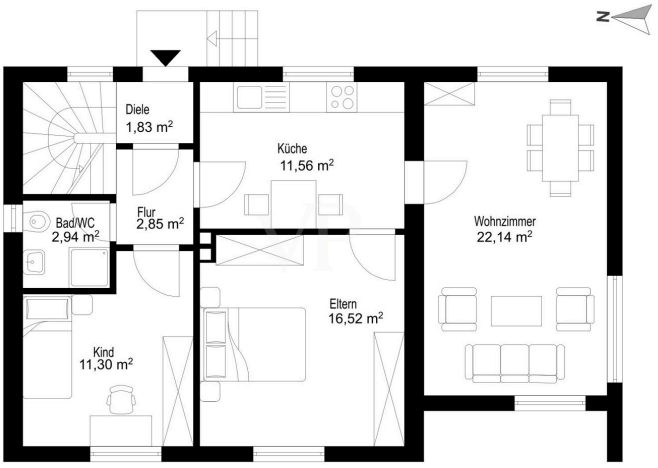
Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

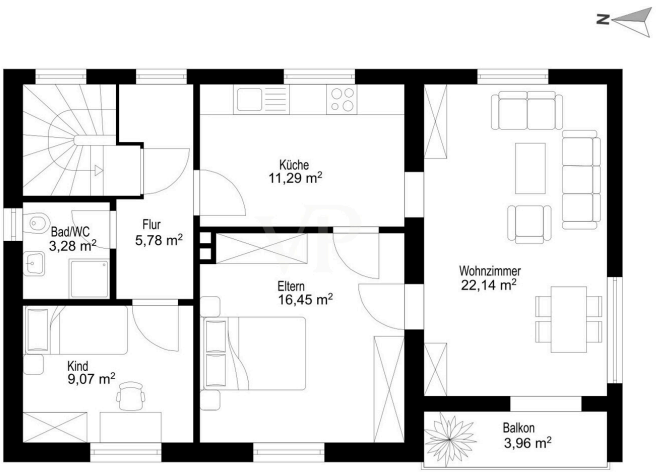
Die Immobilie

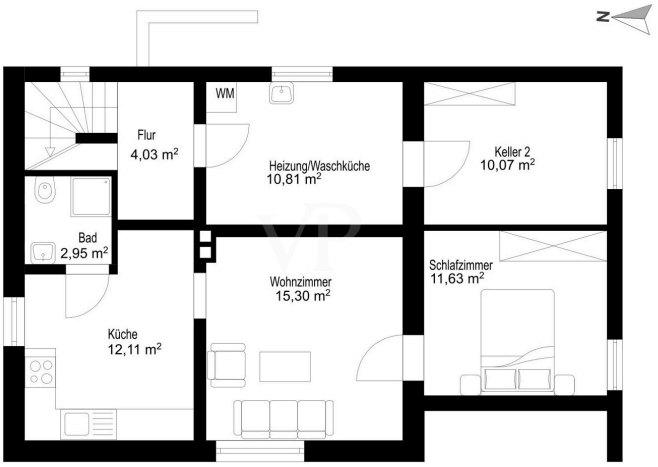


Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Zweifamilienhaus richtet sich an Menschen, die gewachsene Substanz schätzen und ihr Lebensumfeld nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit zwei getrennt nutzbaren Wohneinheiten, ergänzenden Flächen im Souterrain und vier separaten Zugängen eröffnet das massiv gebaute Haus vielseitige Optionen: vom Mehrgenerationenwohnen über die Verbindung von Wohnen und freiberuflicher Arbeit bis zur Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung. Da sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, bildet es eine ehrliche Basis für eine individuelle, energetisch durchdachte Modernisierung.

Über das gemeinsame Treppenhaus sind Erd- und Obergeschoss klar getrennt erschlossen. Die Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss orientiert sich zum ruhig gelegenen Südgarten. Im Wohnzimmer schaffen Parkettboden und die sichtbare Holzbalkendecke eine warme, authentische Atmosphäre; eine zweiflügelige Glastür öffnet den Raum direkt zur Terrasse. Ein gut geschnittenes Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer für Kind, Gäste oder Arbeit, die separate Küche mit vorbereiteten Anschlüssen sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne vervollständigen diese Ebene.

Das Obergeschoss greift diesen durchdachten Grundriss als eigenständige Drei-Zimmer-Einheit auf. Das helle, ebenfalls mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer bietet Zugang zum Südbalkon mit Blick in den Baumbestand der Nachbarschaft. Neben dem Hauptschlafzimmer und einem flexibel nutzbaren Kinder- oder Arbeitszimmer stehen eine geräumige Küche mit vorhandener Einbauküche sowie ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne bereit.

Im Untergeschoss ergänzt ein Souterrainbereich mit vier Räumen (derzeit im Rohbau- und Sanierungszustand) sowie Waschküche und Keller das Platzangebot für Hobby, Gäste oder Homeoffice. Besonderes Gestaltungspotenzial bietet die ehemalige LKW-Garage, in der bereits eine verglaste Saunakabine, ein gefliester Sanitärbereich und eine Fußbodenheizung für eine Wellness- oder Atelierzone vorbereitet wurden.
Der nach Süden ausgerichtete Garten mit überdachtem Holzfreisitz wartet ebenfalls auf Ihre Handschrift. Gerne stellen wir Ihnen alle Unterlagen zur Prüfung bereit.

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Freistehendes, massiv gebautes Zweifamilienhaus mit Satteldach und Sanierungsbedarf als ehrliche, individuelle Modernisierungsbasis
* Sonniges Südgrundstück mit Terrasse, überdachtem Holzfreisitz und frei gestaltbarem Gartenbereich
* Zwei abgeschlossene Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss, übersichtlich erschlossen über ein gemeinsames Treppenhaus
* Erdgeschosswohnung mit Parkettboden und sichtbarer Holzbalkendecke im Wohnbereich sowie direktem Terrassenzugang
* Obergeschosswohnung mit Parkettboden im hellen Wohnbereich und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon
* Obergeschossküche inklusive vorhandener Einbauküche sowie separate Küche im Erdgeschoss mit vorbereiteten Anschlüssen
* Jeweils ein gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und WC im Erd- und Obergeschoss sowie ein drittes Bad im Untergeschoss
* Untergeschoss mit vier Souterrain-Wohnräumen sowie zusätzlicher Waschküche und Kellerraum für Hobby, Gäste oder Homeoffice
* Ehemalige LKW-Garage im Ausbauzustand mit bereits vorbereiteter, verglaster Saunakabine, gefliestem Sanitärbereich und Fußbodenheizung
* Solide Gas-Zentralheizung sowie doppelt verglaste Fenster als Bestandteil der vorhandenen Bausubstanz
* Pkw-Freiplatz auf dem Grundstück als praktischer Stellplatz in direkter Zuordnung zum Haus

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Alles zum Standort

Obermenzing zählt zu den gewachsenen Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet ein grünes, ruhiges Wohnumfeld mit städtischer Infrastruktur. Einfamilienhäuser, kleinere Wohngebäude und begrünte Grundstücke prägen weite Teile des Stadtteils. Auch die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung und eingewachsene Gärten aus.

Ein Vorzug der Lage ist die Nähe zur Würm und den angrenzenden Grünräumen. Spazier- und Radwege führen durch Pipping, entlang des Flusslaufs und weiter in Richtung Pasinger Stadtpark. Diese naturnahen Bereiche bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung und schaffen einen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Mit Schloss Blutenburg befindet sich zudem ein geschichtsträchtiger und kulturell bedeutender Ort in der Umgebung. Die historische Schlossanlage mit ihren Wasserflächen und Grünanlagen verbindet Architektur, Kultur und Landschaft und gehört zu den prägenden Sehenswürdigkeiten Obermenzings.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen im näheren Umfeld zur Verfügung. Auch Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtbezirk. Dazu zählt unter anderem das Schulzentrum an der Grandlstraße. Weitere Bildungsangebote stehen im benachbarten Pasing zur Verfügung.

Der S-Bahnhof Obermenzing liegt etwa einen Kilometer entfernt und bietet eine praktische Verbindung in Richtung Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 500 Metern Entfernung. Auch mit dem Pkw ist die Lage gut angebunden: Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen Verbindungen in die Münchner Innenstadt sowie zu den Autobahnen A8 und A96.

Das benachbarte Pasing ergänzt die Wohnlage um ein vielseitiges städtisches Angebot. Rund um den Pasinger Marienplatz, den Bahnhof und die Pasing Arcaden finden sich Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleistungen. Der Bahnhof Pasing bietet darüber hinaus zahlreiche S-Bahn- und Regionalverbindungen.

Die Verbindung aus gewachsenem Wohnumfeld, naturnahen Erholungsmöglichkeiten und städtischer Infrastruktur bietet gute Voraussetzungen für einen Alltag, der Ruhe und Privatsphäre mit den vielfältigen Angeboten Münchens verbindet.

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225040 - 81245 München – Obermenzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com