München / Obermenzing – Obermenzing

Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück, Gartenidylle und Entwicklungsperspektive

Objektnummer: 26225063



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165.26 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 587 m²

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

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

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225063
Wohnfläche	ca. 165.26 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

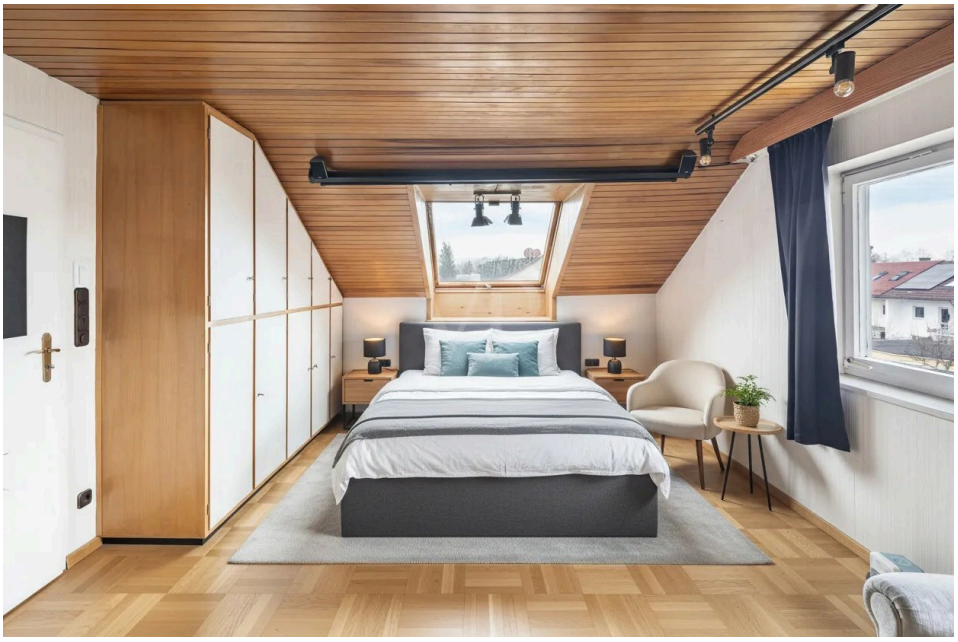
Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie

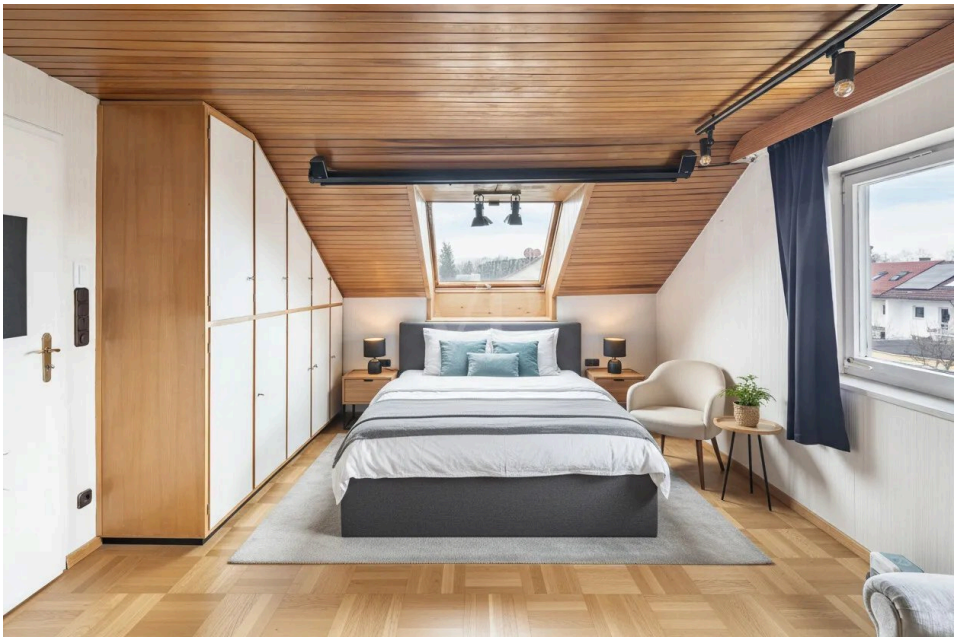




Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie

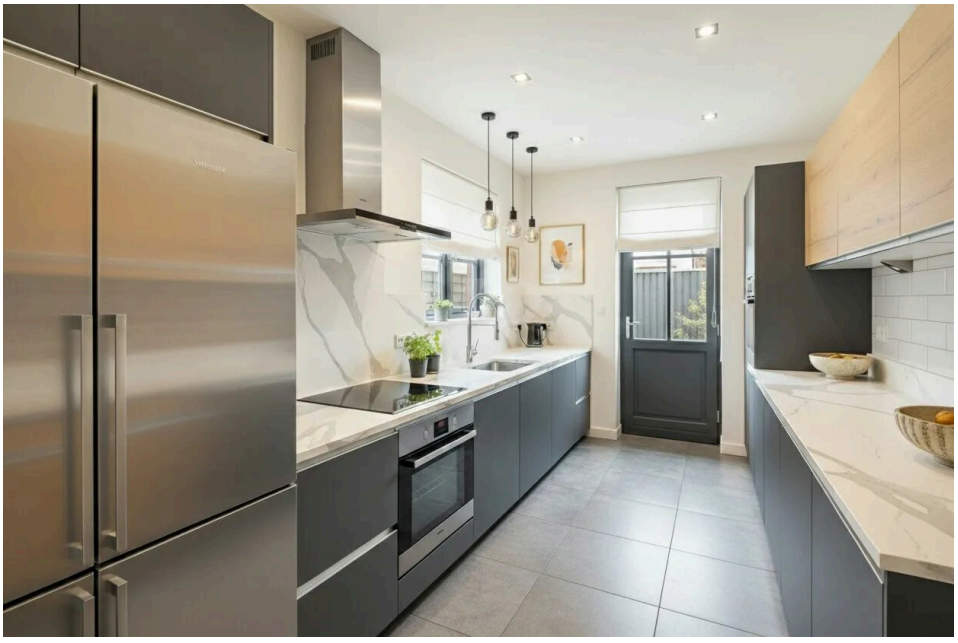




Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie

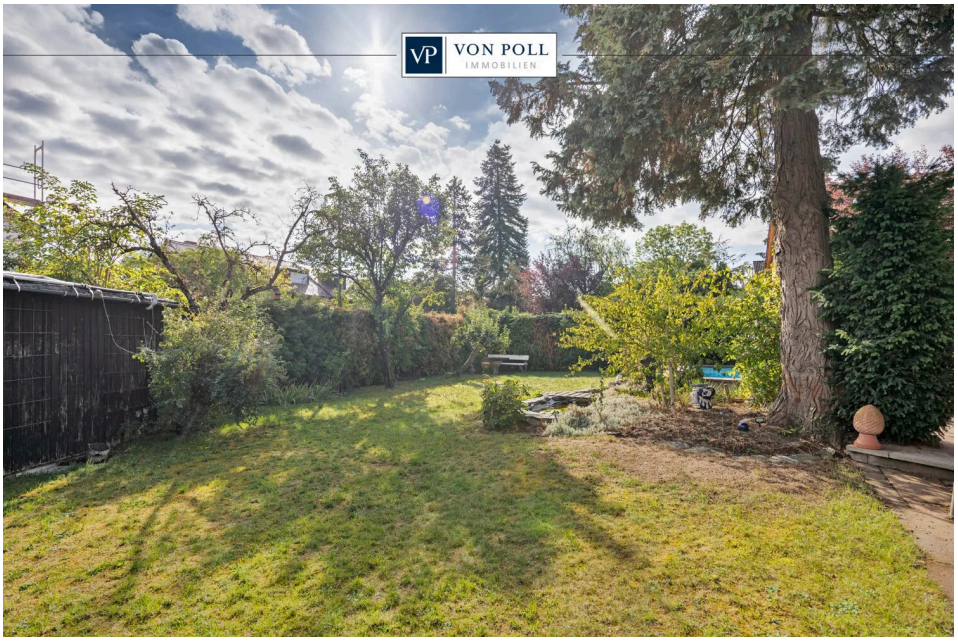




Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

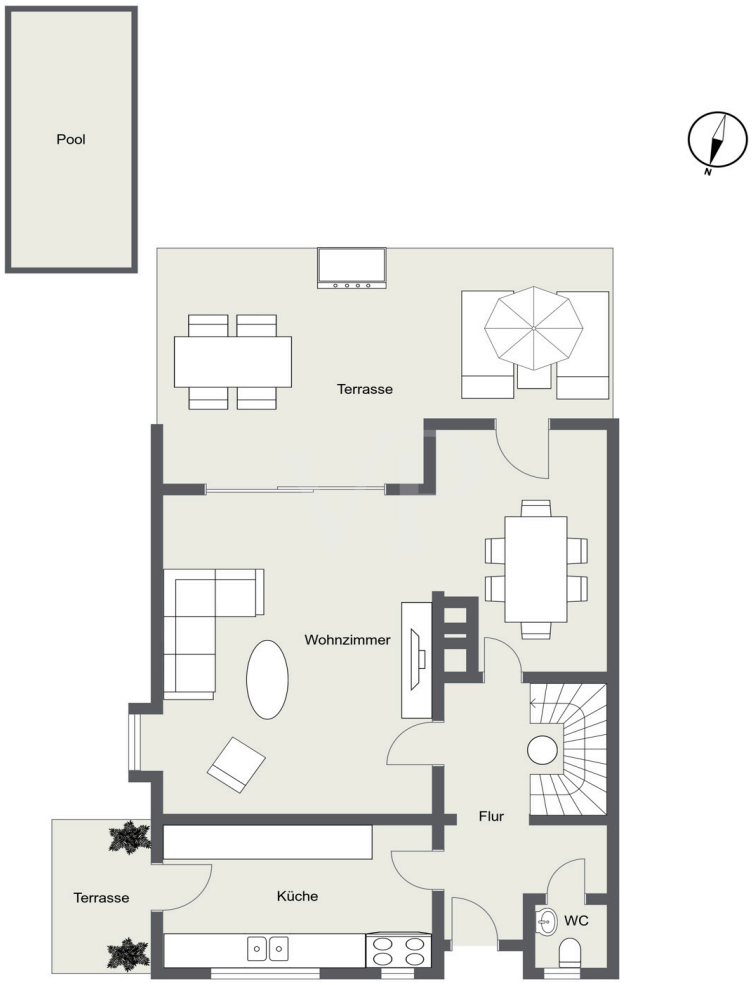
Die Immobilie

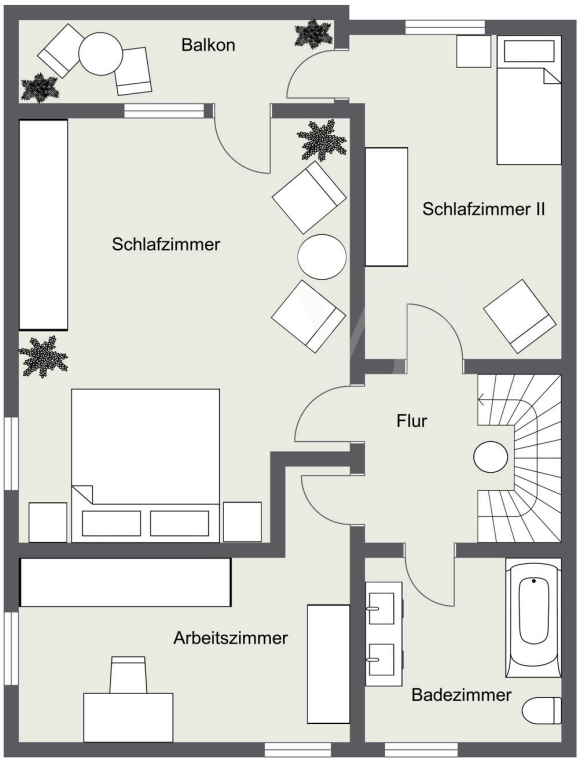


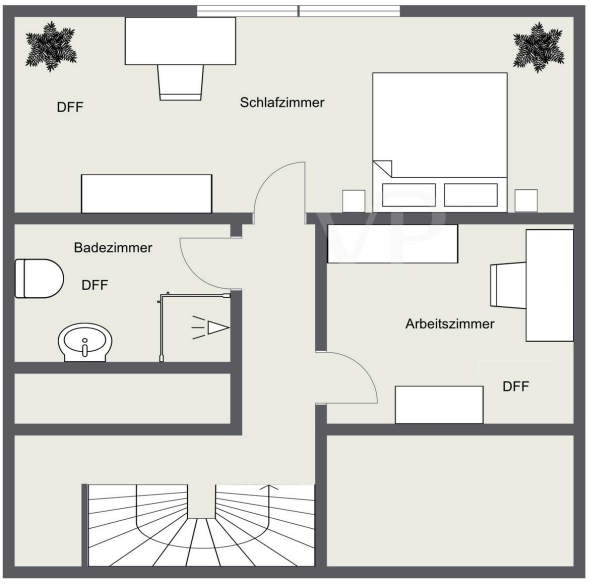


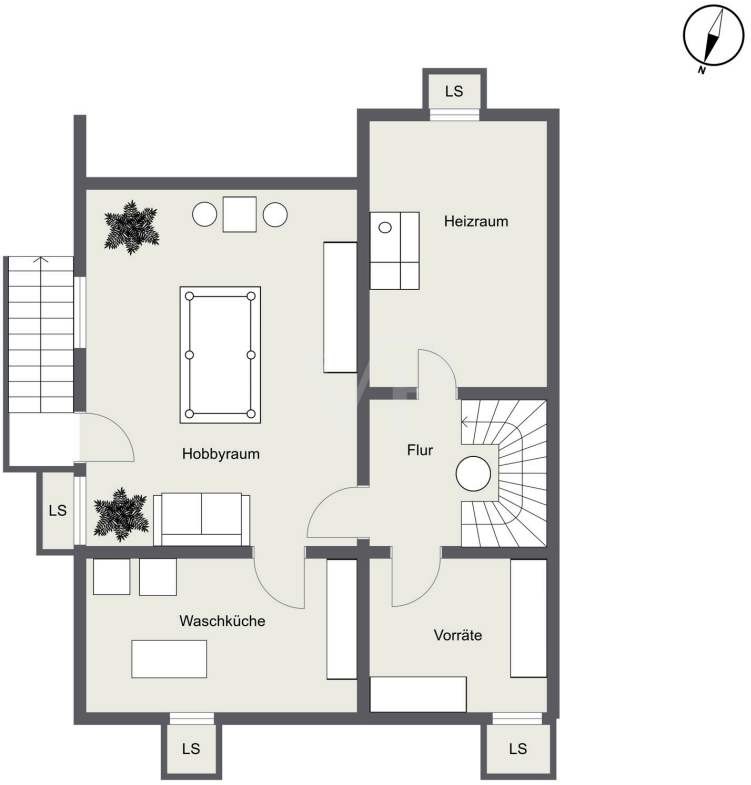
Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Grundrisse

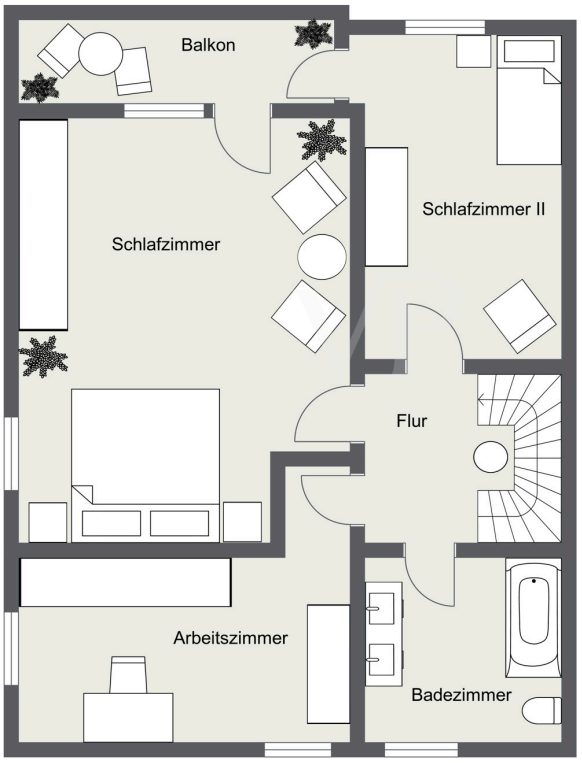


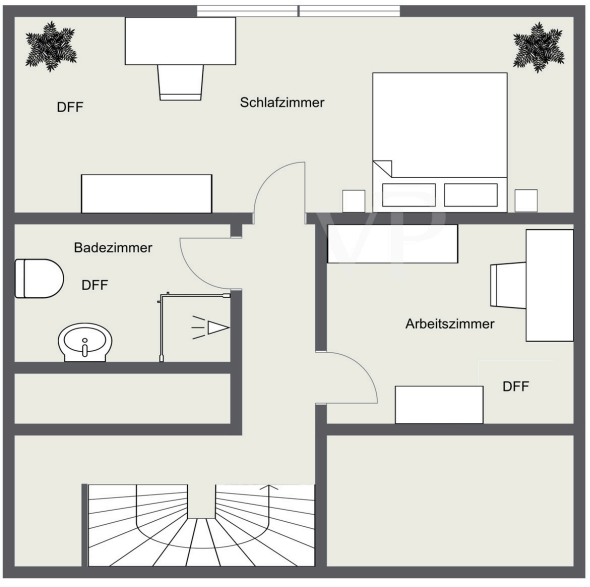

Balkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer II
Flur
Arbeitszimmer
Badezimmer

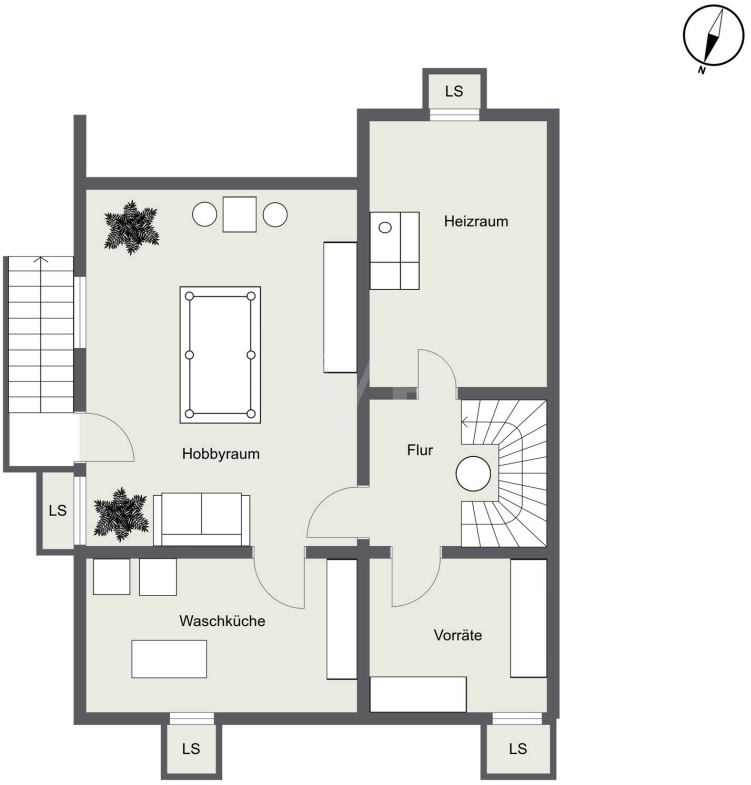

DFF
Schlafzimmer
Badezimmer
DFF
Arbeitszimmer
DFF

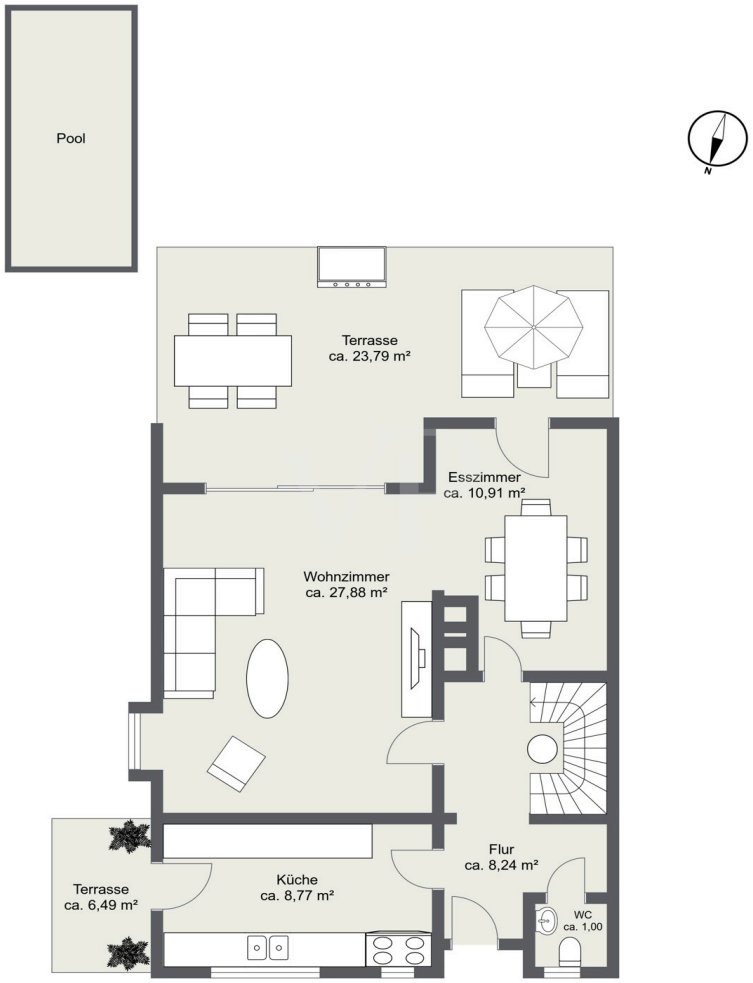

N
LS
Heizraum
Hobbyraum
Flur
LS
Waschküche
Vorräte
LS
LS

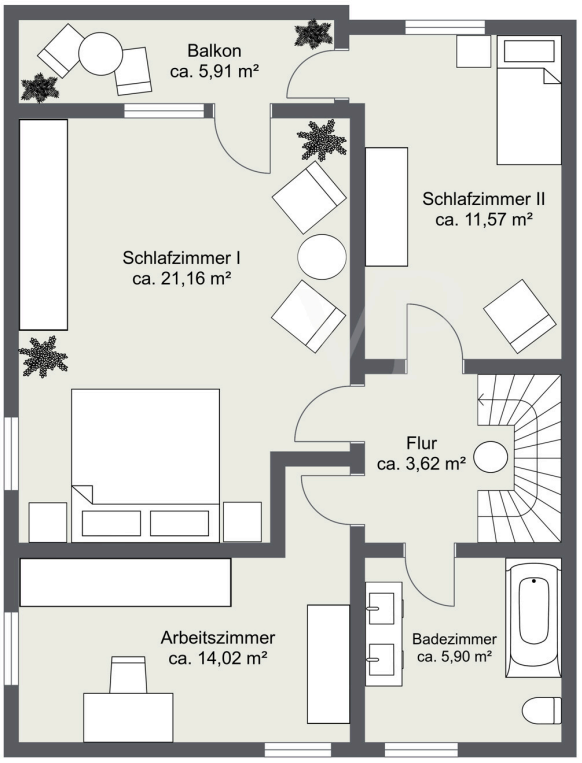

Pool
N
Terrasse
Wohnzimmer
Flur
Terrasse
Küche
WC

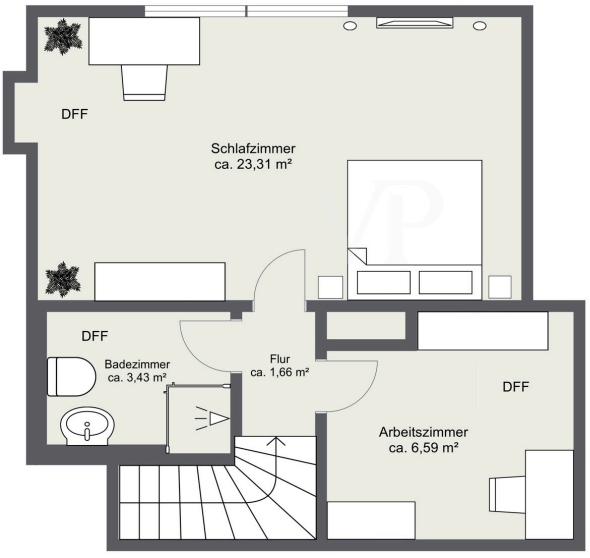

Balkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer II
Flur
Arbeitszimmer
Badezimmer

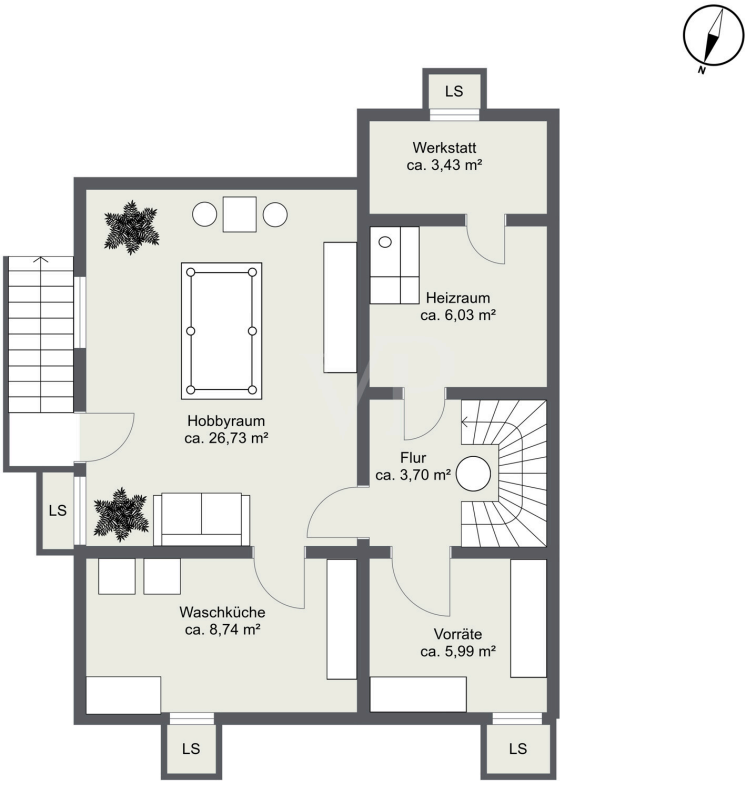

DFF
Schlafzimmer
Badezimmer
DFF
Arbeitszimmer
DFF


N
LS
Heizraum
Hobbyraum
Flur
LS
Waschküche
Vorräte
LS
LS


Pool
N
Terrasse
ca. 23,79 m²
Esszimmer
ca. 10,91 m²
Wohnzimmer
ca. 27,88 m²
Flur
ca. 8,24 m²
Küche
ca. 8,77 m²
Terrasse
ca. 6,49 m²
WC
ca. 1,00


Balkon
ca. 5,91 m²
Schlafzimmer I
ca. 21,16 m²
Schlafzimmer II
ca. 11,57 m²
Flur
ca. 3,62 m²
Arbeitszimmer
ca. 14,02 m²
Badezimmer
ca. 5,90 m²


DFF
Schlafzimmer
ca. 23,31 m²
DFF
Badezimmer
ca. 3,43 m²
Flur
ca. 1,66 m²
DFF
Arbeitszimmer
ca. 6,59 m²



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: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 587 m² großen Grundstück in gewachsener Wohnlage von München-Obermenzing befindet sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960. Die Wohnfläche von 165,26 m² einschließlich des ausgebauten Dachgeschosses verteilt sich auf drei Ebenen. Besonders hervorzuheben ist der eingewachsene Garten mit Swimmingpool und einem Wasserlauf mit kleiner Brücke. Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern die Möglichkeit, die Räume nach ihren Vorstellungen zu modernisieren. Eine Garage kann zusätzlich für 25.000 € erworben werden.

Erdgeschoss

Die klassische Raumaufteilung erschließt sich über die zentrale Diele. Die separate Küche verfügt über einen direkten Zugang zur kleineren Terrasse; ein Gäste-WC ergänzt die Etage. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Große Fenster ermöglichen den Blick in den Garten und verbinden die Wohnräume mit der südlich ausgerichteten Terrasse.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die im Grundriss als zwei Schlaf- und ein Arbeitszimmer bezeichnet sind. Die Aufteilung lässt ebenso eine Nutzung als Kinder- oder Gästezimmer zu. Vom größten Zimmer ist der Balkon mit Gartenblick zugänglich. Das Tageslichtbad kann im Rahmen einer Modernisierung zeitgemäß gestaltet werden.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst zwei weitere, in den Plänen als Schlaf- und Arbeitszimmer ausgewiesene Räume sowie ein Duschbad. Die räumliche Trennung zu den unteren Etagen ermöglicht beispielsweise einen Rückzugsbereich für ältere Kinder, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.

Kellergeschoss

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben Hauswirtschafts-, Technik- und Lagerflächen steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Ein Teil des

Untergeschosses wurde früher als Friseurbereich genutzt. Die Nebenräume bieten weitere Möglichkeiten für Hobbys und die Organisation des Haushalts.

Garten

Die eingewachsene Bepflanzung und die weitläufige Rasenfläche prägen den Garten. Die größere Terrasse mit Südausrichtung grenzt unmittelbar an den Wohnbereich, die zweite ist von der Küche aus erreichbar. Zusammen mit dem Balkon bieten die Außenflächen rund 36,19 m² Platz im Freien.

Ein Swimmingpool und der angelegte Wasserlauf mit kleiner Brücke geben der Gartenanlage ihre individuelle, parkähnliche Gestaltung. Ein Gartenhaus bietet Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Zustand und Perspektive

Die Immobilie wird mit Öl beheizt; der Energiebedarfsausweis weist 236,2 kWh/(m²·a) und die Effizienzklasse G aus. Der bauliche und energetische Modernisierungsbedarf ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Da für das Umfeld nach vorliegenden Informationen kein Bebauungsplan besteht, ist eine mögliche Erweiterung grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein erstes Vorgespräch mit der Landeshauptstadt München hat stattgefunden. Ob und in welchem Umfang ein Anbau genehmigt werden kann, bedarf einer gesonderten behördlichen Prüfung.

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügiges Grundstück ca. 587 m²
* Wohnfläche ca. 167 m²
* Offener Kamin im Wohn-/Essbereich
* Sonnenterrasse mit direktem Bezug zum Wohnbereich
* Swimmingpool im Garten
* Wasserlauf mit kleiner Brücke – parkartige Gartenanlage
* Separate Küche mit direktem Zugang ins Freie
* Gäste-WC im Erdgeschoss
* Balkon im Obergeschoss
* Tageslichtbad im Obergeschoss
* Duschbad im Dachgeschoss
* Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzflächen

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing

Alles zum Standort

München-Obermenzing gehört zu den etablierten Wohnlagen im Münchner Westen. Gewachsene Wohnviertel mit Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Gartengrundstücken und der historische Ortskern prägen das Erscheinungsbild des Stadtteils. Die Verbindung aus gepflegten Wohnstrukturen, weitläufigen Grünflächen und einer gut entwickelten Infrastruktur macht Obermenzing insbesondere für Familien und Menschen attraktiv, die ein beständiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

Die Umgebung bietet gute Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken sowie verschiedene Betreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Eine Grundschule liegt etwa 800 Meter, ein Kindergarten rund 900 Meter entfernt. Sportvereine und weitere Freizeitangebote ergänzen die Infrastruktur und ermöglichen kurze Wege zwischen Wohnen, Schule und Freizeit.

Ein besonderer Vorzug Obermenzings ist die Nähe zur Würm mit ihren begleitenden Grünflächen und Spazierwegen. Das historische Schloss Blutenburg bildet einen kulturellen und landschaftlichen Mittelpunkt des Stadtteils. Die weitläufigen Grünbereiche rund um die Schlossanlage bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig beherbergt das Schloss die Internationale Jugendbibliothek und ist regelmäßig Schauplatz kultureller Veranstaltungen. Diese Verbindung aus Geschichte, Kultur und Natur trägt wesentlich zur eigenständigen Prägung Obermenzings bei.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 350 Meter entfernt, während der S-Bahnhof Obermenzing in rund 1,3 Kilometern erreichbar ist. Von dort bietet die S-Bahn-Linie S2 eine Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile und des westlichen Münchner Umlands.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines gewachsenen Wohngebiets mit den Möglichkeiten der Großstadt. Besonders die Nähe zu Grünräumen, die vielseitige Infrastruktur und das etablierte Wohnumfeld schaffen gute Voraussetzungen für einen langfristigen Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – 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: 26225063 - 81247 München / Obermenzing – 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