München – Obermenzing

Gartenidylle trifft modernes Wohngefühl in begehrter Lage

Objektnummer: 26225077



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111.74 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26225077 - 81247 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: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225077
Wohnfläche	ca. 111.74 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.04.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

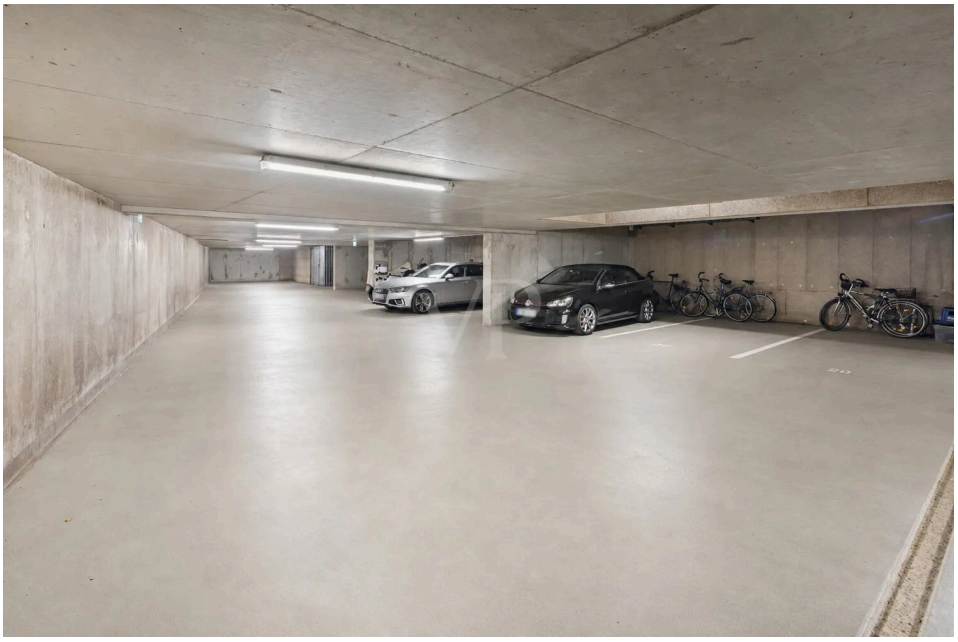
Die Immobilie





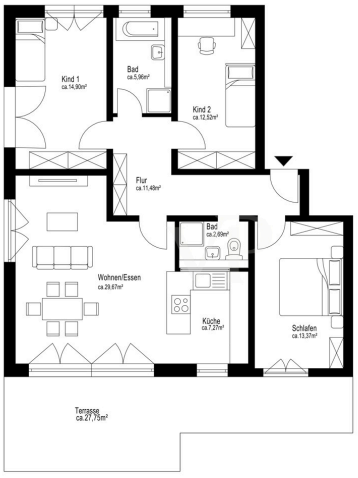
Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225077 - 81247 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: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Ruhig gelegen, lichtdurchflutet und mit direktem Bezug zum Garten verbindet diese Immobilie großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität. Besonders reizvoll ist die Kombination aus einem angenehm ruhigen Wohnumfeld und der hervorragenden Lage: Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar, während sich Schloss Nymphenburg und der weitläufige Schlosspark nur wenige Minuten entfernt befinden.

Auf über 125 m² Wohn- und Nutzfläche entsteht ein durchdachtes Zuhause mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern, zwei Bädern und einer unmittelbaren Verbindung zu Terrasse und Garten.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich öffnet sich über große Fenster- und Türelemente zur fast 30 m² großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse. Viel Tageslicht und der Blick ins Grüne prägen die Atmosphäre. Der unmittelbar angrenzende Garten bietet einen geschützten Rahmen für ruhige Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder Zeit mit Familie und Freunden und lässt sich dank der Südausrichtung den ganzen Tag über angenehm nutzen.

Die offen integrierte Küche verbindet modernes Design mit hoher Ausführungsqualität. Klare Linien, helle Oberflächen und hochwertige Markengeräte bestimmen ihr Erscheinungsbild. Die großzügige Kücheninsel bietet viel Arbeitsfläche und bildet zugleich einen Treffpunkt zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei davon verfügen ebenfalls über einen direkten Zugang ins Freie, sodass die Nähe zum Garten auch in den privaten Räumen spürbar bleibt. Die Aufteilung eignet sich für Familien ebenso wie für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das großzügige Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet. Ein weiteres, ebenfalls mit einer Dusche ausgestattetes Bad bietet zusätzlichen Komfort.

Helle Parkettböden verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine warme, zeitgemäße Ausstrahlung. Fußbodenheizung und elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung. Ausgewählte Materialien und eine hohe Ausführungsqualität ergeben ein stimmiges Gesamtbild.

Mit insgesamt nur fünf Wohneinheiten bietet das Haus ein angenehm überschaubares

und persönliches Wohnumfeld. Zur Immobilie gehört zudem ein Tiefgaragenstellplatz mit bequemer und komfortabler Zufahrt.

Die ausgewogene Raumaufteilung, der eigene Garten und die hochwertige Ausstattung verleihen der Immobilie ihre besondere Qualität. Innen- und Außenbereiche verbinden Großzügigkeit, Wohnlichkeit und modernen Komfort zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Gefragte Wohnlage im etablierten Münchner Stadtteil Obermenzing
* Attraktives Wohnumfeld mit einer gelungenen Verbindung aus städtischer Infrastruktur und hohem Freizeitwert
* Ca. 112 m² großzügig geschnittene Wohnfläche
* Vier Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
* Offene, modern gestaltete Küche mit großzügiger Kücheninsel und Markengeräten von SIEMENS
* Ca. 27,75 m² große Südterrasse mit eigenem Gartenbereich
* Zwei Badezimmer, darunter ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
* Hochwertige, helle Parkettböden in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung
* Elektrische Rollläden
* Großflächige Fenster- und Türelemente für ein besonders helles Wohnambiente
* Tiefgaragenstellplatz mit komfortabler Zufahrt
* Aufzug für einen bequemen Zugang zu den Etagen
* Eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Waschraum
* Bezugsfrei

Objektnummer: 26225077 - 81247 München – Obermenzing

Alles zum Standort

Obermenzing gehört zu den ersten Wohnadressen Münchens und verbindet repräsentatives Wohnen, gewachsene Nachbarschaft und außergewöhnlich viel Grün. Großzügige Grundstücke, stilvolle Villen und gepflegte Wohnhäuser, alter Baumbestand und eine angenehm zurückgezogene Atmosphäre prägen das Bild. Gleichzeitig bleiben Pasing und die Münchner Innenstadt hervorragend erreichbar – eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und urbaner Nähe.

Auch für Familien bietet das Umfeld sehr gute Voraussetzungen. Kindergärten wie das Minihaus München befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, das Obermenzinger Gymnasium ist bequem zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Untermenzing und Obermenzing sowie mehrere Buslinien sichern zudem die gute Verbindung im Münchner Westen und in die Innenstadt.

Ein wesentlicher Teil der besonderen Lebensqualität Obermenzings liegt in seinem hohen Grün- und Freizeitwert. Die Würm, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie weitläufige Grünzüge laden zu Bewegung und Erholung im Freien ein. Mit Schloss Blutenburg besitzt Obermenzing zudem einen der charakteristischsten Orte im Münchner Westen und verbindet Natur, Geschichte und Kultur auf eindrucksvolle Weise.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Spielplätze und Grünflächen bieten Kindern viel Raum im Freien, kulturelle und nachbarschaftliche Angebote ergänzen das gewachsene Umfeld. Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar; Kliniken und spezialisierte Einrichtungen im Münchner Stadtgebiet vervollständigen die Versorgung.

Cafés und Restaurants sorgen für eine angenehme Auswahl im näheren Umfeld. Besonders praktisch ist die nur ca. 100 Meter entfernte Bäckerei und Konditorei Isaak, die sich ideal für frische Backwaren, Frühstück oder eine kleine Kaffeepause anbietet. Auch Adressen wie das Geluk All Day Cafe oder das Menzingers bereichern das gastronomische Angebot im Viertel.

Obermenzing vereint damit Eigenschaften, die selbst innerhalb Münchens nur selten in dieser Kombination zu finden sind: ein hochwertiges und grünes Wohnumfeld, viel Ruhe und Privatsphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege nach Pasing und in die Innenstadt. Genau diese Mischung macht den Stadtteil seit Jahrzehnten zu einer der begehrtesten und beständigsten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Objektnummer: 26225077 - 81247 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: 26225077 - 81247 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