München – Obermenzing

Architektur trifft Lebensqualität – renovierter Bungalow mit geschütztem Garten

Objektnummer: 26225078



KAUFPREIS: 1.575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186.43 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 376 m²

Objektnummer: 26225078 - 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: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225078
Wohnfläche	ca. 186.43 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1963

Kaufpreis	1.575.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie

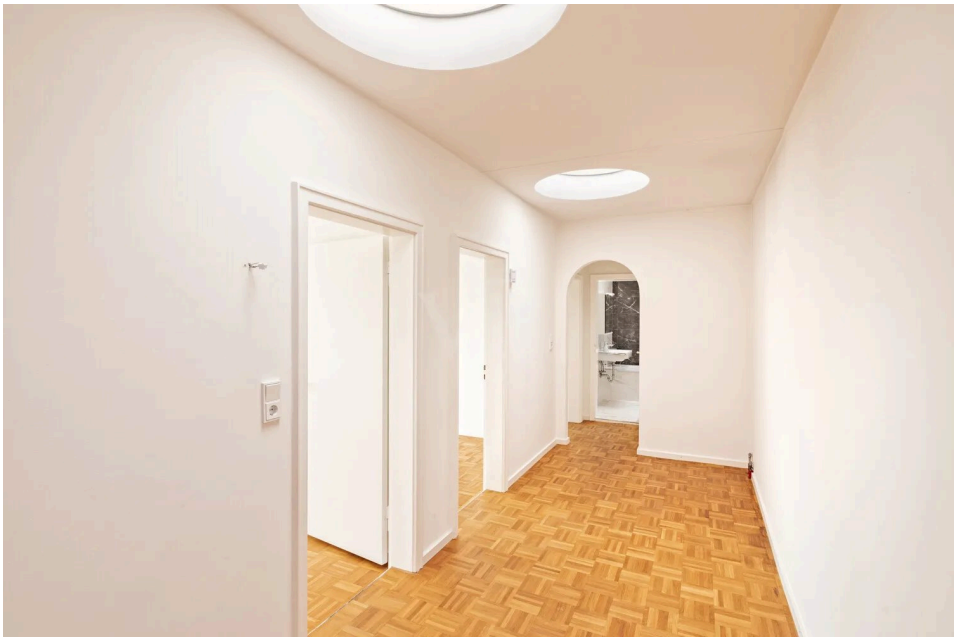




Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

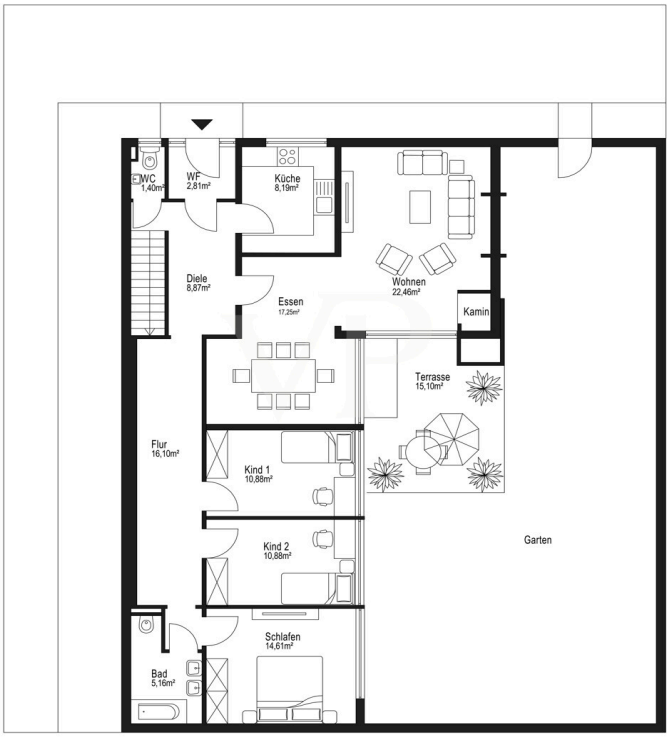
Die Immobilie

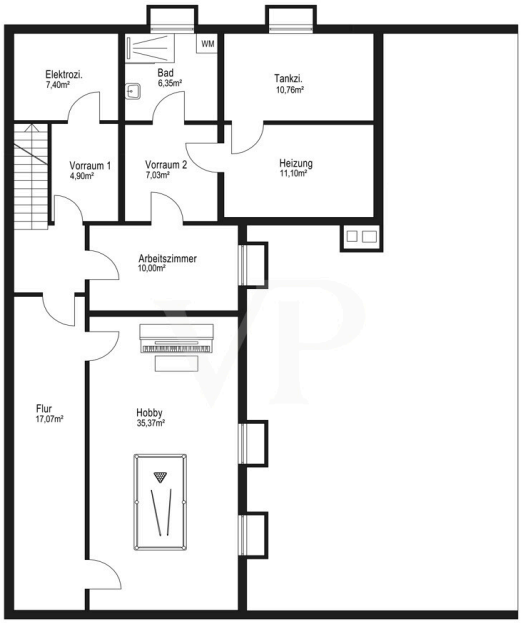




Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

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: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Architektur, die sich zurücknimmt – und gerade dadurch wirkt: Dieser 2023 renovierte Bungalow in Obermenzing verbindet klare Linien, großzügige Glasflächen und einen bemerkenswert privaten Garten zu einem Wohnkonzept, das heute wieder erstaunlich zeitgemäß erscheint. Auf einem ca. 376 m² großen Grundstück entfalten sich rund 186 m² Wohnfläche mit kurzen Wegen, viel Licht und einer selten gewordenen Nähe zwischen Innen- und Außenraum.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Breite Fensterflächen holen den Garten nahezu ins Haus, während der markante Kamin dem Wohnraum einen charaktervollen architektonischen Mittelpunkt verleiht. Vom Essbereich führt der Weg unmittelbar auf die Terrasse und weiter in den geschützten Garten. Die gewachsene Bepflanzung rahmt das Grundstück auf natürliche Weise ein und schafft eine zurückgezogene Atmosphäre – ein privater Außenraum, der in städtischer Lage einen Mehrwert bietet.

Die separate Küche ist funktional an den Essbereich angebunden und durch eine praktische Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden. Ihre geradlinige Gestaltung fügt sich selbstverständlich in die zurückhaltende Architektur des Hauses ein. Die weitere Raumaufteilung folgt einem klaren Konzept: Drei gut proportionierte Zimmer im privaten Bereich lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen den Bezug zum umgebenden Grün.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer zeitlosen Kombination aus hellen Oberflächen und kontrastierenden dunklen Akzenten. Eine Badewanne sowie zwei separate Waschplätze schaffen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen bringen Wärme in die klar gegliederten Räume und bilden einen Gegenpol zur geradlinigen Architektur.

Ein besonderer Mehrwert des Hauses liegt im großzügig ausgebauten Untergeschoss. Dieses präsentiert sich dank großzügiger Tageslichtflächen, angenehmer Deckenhöhen und vorhandener Beheizung deutlich wohnlicher, als man es von einem klassischen Untergeschoss erwarten würde, und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf dieser Ebene befindet sich ein außergewöhnlich großzügiger Hobbyraum mit ca.

35 m². Seine Dimension eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – beispielsweise als Fitnessbereich, Atelier, Musik- oder Spielzimmer oder als großzügiger privater Freizeitbereich. Darüber hinaus steht ein weiteres separates Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Arbeitszimmer bzw. Homeoffice nutzen lässt. Gerade für berufliches Arbeiten von zu Hause bietet die räumliche Trennung vom eigentlichen Wohnbereich einen angenehmen Rückzugsort.

Ein zusätzliches Duschbad erhöht den Komfort dieser Ebene nochmals und ermöglicht eine flexible Nutzung für Gäste oder ältere Kinder. Weitere Neben-, Heizungs- und Technikräume ergänzen das Untergeschoss und sorgen für ausreichend Stauraum und Nutzflächen. In seiner Gesamtheit stellt diese Ebene damit eine wertvolle Erweiterung des Raumangebots dar.

Seinen besonderen Reiz entwickelt der Bungalow jedoch im Zusammenspiel von Architektur und Grundstück. Die klare Bauweise, die langen Sichtachsen, die großflächige Verglasung und die geschützte Terrassensituation vermitteln ein Wohngefühl, das offen und zugleich privat ist. Zum Garten hin öffnet sich das Gebäude mit überraschender Großzügigkeit und macht den Außenbereich zu einem selbstverständlichen Bestandteil des täglichen Lebens.

Die im Jahr 2023 erfolgte Renovierung verbindet dabei den charakteristischen Charme der Bungalow-Architektur mit einem modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbild. Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und bietet ihren neuen Eigentümern damit die Möglichkeit, das besondere Wohnkonzept kurzfristig mit Leben zu füllen.

Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Architektonisch charaktervoller Bungalow in begehrter Lage von München-Obermenzing
* 2023 umfassend renoviert und modern gestaltet
* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen
* Markanter Kamin als besonderer Mittelpunkt des Wohnbereichs
* Direkter Zugang zur Terrasse und in den geschützten Garten
* Private, von gewachsener Vegetation eingerahmte Gartensituation
* Großzügige und flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
* Separate, moderne Küche mit praktischer Anbindung an den Wohn- und Essbereich
* Zwei modernisierte Badezimmer – eines mit Badewanne und zwei Waschplätzen, das weitere mit Dusche
* Zusätzliches separates Gäste-WC
* Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
* Vollwertig nutzbares Untergeschoss mit Tageslicht, angenehmer Deckenhöhe und Beheizung
* Klare Architektur mit großzügigen Sichtachsen und einer engen Verbindung von Innen- und Außenbereich
* Seltene Kombination aus charakteristischer Bungalow-Architektur, hoher Privatsphäre und urbaner Lage
* Sofort bezugsfrei und kurzfristig verfügbar

Objektnummer: 26225078 - 81247 München – Obermenzing

Alles zum Standort

Obermenzing gehört zu den begehrten Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet auf besondere Weise Ruhe, Grün und gewachsene Wohnkultur mit den Vorzügen der Großstadt. Der Stadtteil ist geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und einer überwiegend aufgelockerten Bebauung. Die Immobilie befindet sich in einem angenehm zurückgezogenen Wohnumfeld und zugleich in einer Lage, von der aus Innenstadt und Münchner Umland komfortabel erreichbar sind.

Die unmittelbare Umgebung weist einen ruhigen und etablierten Wohncharakter auf. Einfamilienhäuser, kleinere Wohnensembles und grüne Grundstücke prägen das Straßenbild und schaffen eine beinahe vorstädtische Atmosphäre.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der S-Bahnhof München-Obermenzing liegt in komfortabler Distanz und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Natur. Der weitläufige Würmgrünzug durchzieht den Münchner Westen und verbindet Spazier- und Radwege, Grünflächen und historische Ortskerne miteinander. Entlang der Würm führen attraktive Wege über Pipping und den Pasinger Stadtpark bis weit über die Stadtgrenzen hinaus. Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren lassen sich damit unmittelbar in den Alltag integrieren.

Nur wenig entfernt befindet sich mit Schloss Blutenburg einer der charakteristischsten Orte des Münchner Westens. Die historische Schlossanlage an der Würm, umgeben von Wasser und altem Baumbestand, verleiht dem Stadtteil eine besondere Verbindung aus Geschichte, Kultur und Landschaft.

Auch für Familien überzeugt die Lage mit einem vielseitigen Bildungsangebot. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtbezirk in guter Auswahl. Das Schulzentrum an der Grandlstraße sowie weitere Schulen und Gymnasien in Obermenzing und im benachbarten Pasing ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Pasing bildet das urbane Zentrum des Münchner Westens. Rund um den Pasinger Marienplatz und den Bahnhof finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Pasing Arcaden erweitern das Angebot

zusätzlich. Gleichzeitig zählt der Bahnhof Pasing zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten im Münchner Westen und bietet mit mehreren S-Bahn-Linien sowie Regionalverbindungen eine hervorragende Anbindung.

Auch mit dem Pkw ist die Lage günstig. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in die Münchner Innenstadt sowie zur A8 und A96. Damit sind wichtige Wirtschaftsstandorte ebenso wie das Fünfseenland und weitere Freizeitregionen westlich und südwestlich Münchens schnell erreichbar.

Gerade diese Balance macht die Lage besonders attraktiv: ein ruhiges und grünes Wohnumfeld auf der einen Seite, die Infrastruktur und Möglichkeiten der Metropole München auf der anderen. Obermenzing steht damit für eine Wohnqualität, die in dieser Kombination zunehmend selten geworden ist – stadtnah, hervorragend angebunden und dennoch angenehm zurückgezogen.

Objektnummer: 26225078 - 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: 26225078 - 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