München-Obermenzing – Obermenzing

Familienfreundlich wohnen in begehrter Lage von Obermenzing

Objektnummer: 26225089



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95.69 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26225089 - 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: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225089
Wohnfläche	ca. 95.69 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Duplex, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.12.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	136.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

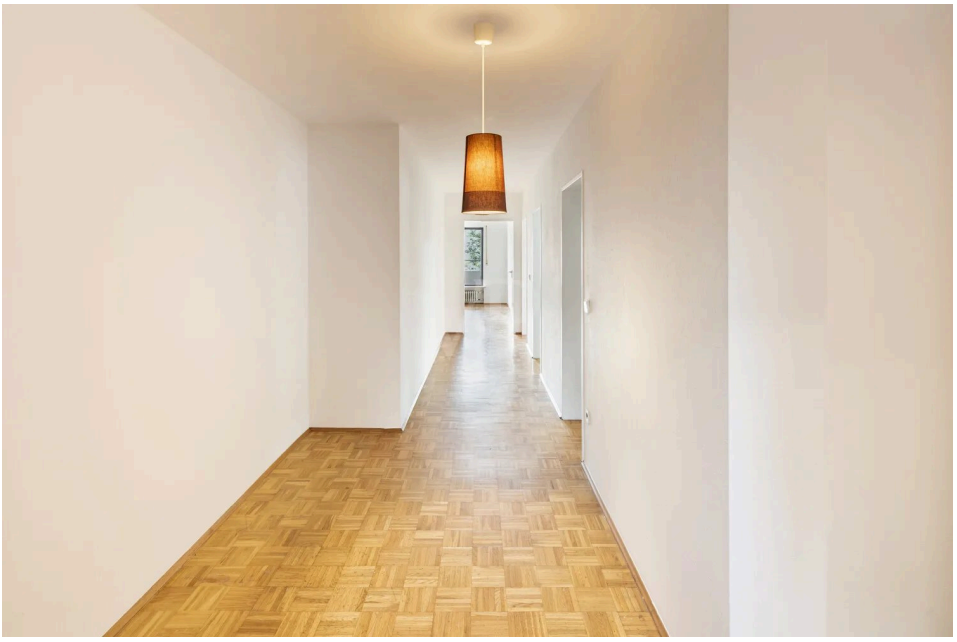
Die Immobilie





Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

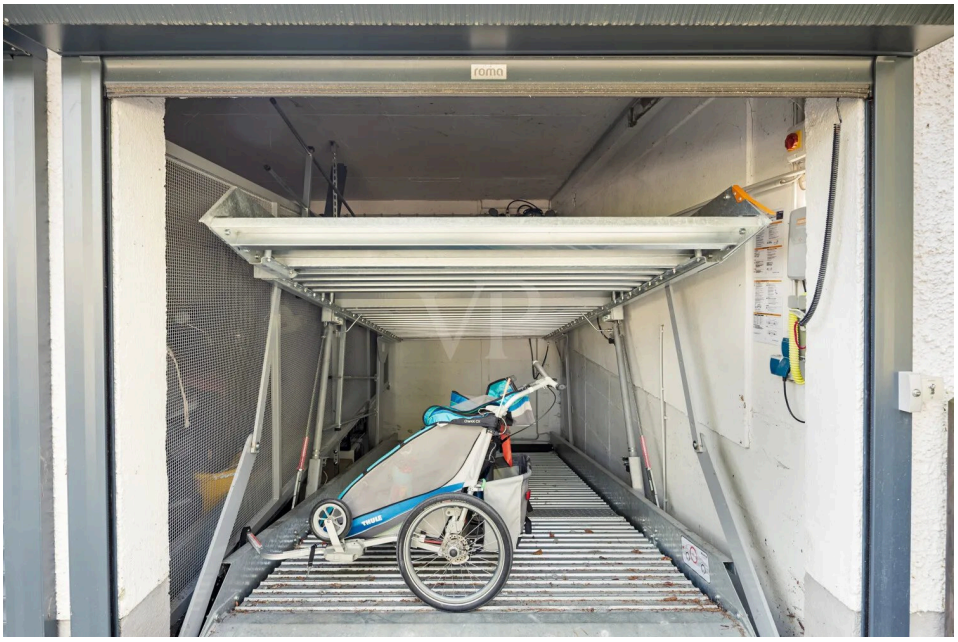
Die Immobilie

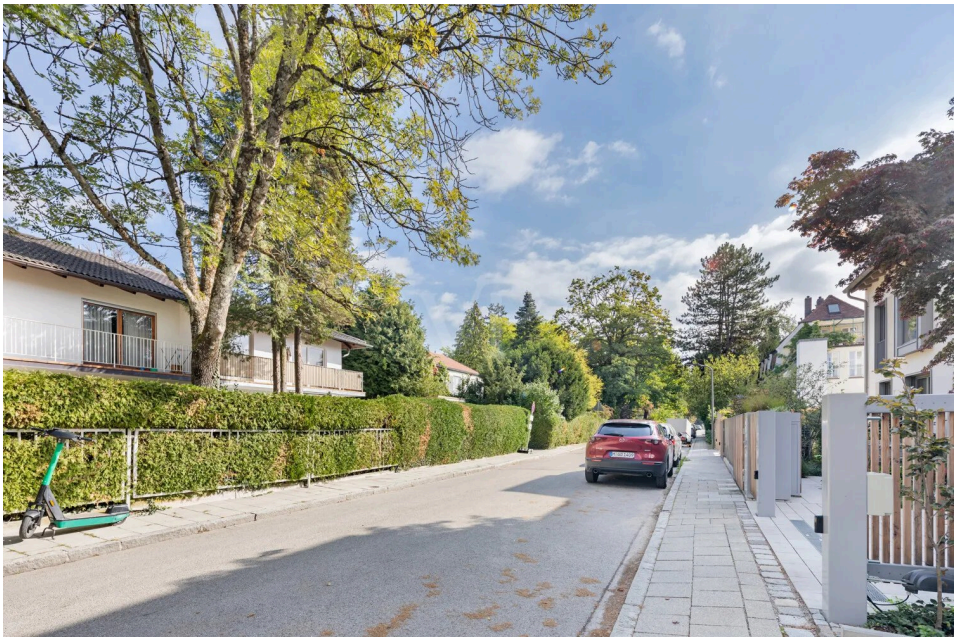




Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

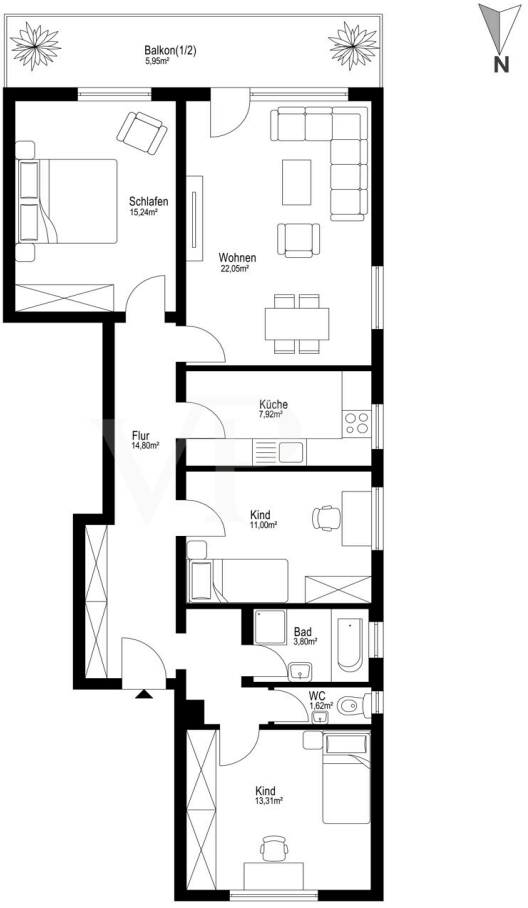
Die Immobilie





Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – 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: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Obermenzing zeigt sich hier von einer besonders ruhigen und einladenden Seite. Große Gärten, alter Baumbestand und eine lockere Wohnbebauung mit weitläufigen Grundstücken prägen das Umfeld. Die Nähe zur Würm, zu Schloss Blutenburg und zum historischen Ortskern verleiht dem Viertel eine ganz eigene Atmosphäre. Gleichzeitig sind die vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Versorgungsangebote des nahegelegenen Pasing schnell erreichbar. So verbindet die Lage ein entspanntes Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt.

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einer klaren, ausgewogenen Raumaufteilung. Von der zentralen Diele aus sind sämtliche Zimmer direkt erreichbar. Wohnen, Schlafen und Arbeiten lassen sich dadurch angenehm voneinander trennen, während die einzelnen Räume zugleich flexibel genutzt werden können.

Das Wohnzimmer liegt auf der Südseite und erhält durch eine breite Fensterfront viel Tageslicht. Von hier aus gelangt man auf den großzügigen Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert. Ein Teil der Fläche ist geschützt und bietet einen angenehmen Platz zum Sitzen und Verweilen. Die Südausrichtung und der Blick ins Grüne machen ihn zu einem besonders schönen Außenbereich.

Drei weitere Zimmer verteilen sich ausgewogen innerhalb der Wohnung. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice – sie lassen sich je nach Lebenssituation vielseitig nutzen.

Die hochwertige Einbauküche ist als separater Raum mit Fenster angelegt und bewusst vom Wohnzimmer getrennt. Küche, Badezimmer und WC wurden im Jahr 2013 renoviert. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Parkett in den Wohn- und Flurbereichen unterstreicht die warme und wohnliche Atmosphäre der Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Garten zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Duplexgarage, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Dabei wurden sowohl der Hebemechanismus als auch das elektrisch betriebene Garagentor mit Fernbedienung erneuert.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden weitere Maßnahmen umgesetzt. Auf Grundlage eines individuellen Sanierungsfahrplans wurden 2026 die Sanierung des

Flachdachs einschließlich der Dachterrasse sowie die energetische Verbesserung der Fassade im Bereich des obersten Geschosses durch ein Wärmedämmverbundsystem beschlossen und mittlerweile vollständig abgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass der derzeit vorliegende Energieausweis noch den Zustand vor der umfangreichen energetischen Sanierung abbildet. Nach Abschluss der Maßnahmen wird ein neuer Energieausweis erstellt, der die verbesserte energetische Qualität des Gebäudes entsprechend berücksichtigen wird.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben. Vier gut proportionierte Zimmer, der Südbalkon und die durchdachte Raumaufteilung bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Das Zusammenspiel aus viel Tageslicht, funktionalem Grundriss und der ruhigen Obermenzinger Lage schafft ein Zuhause mit langfristiger Wohnqualität.

Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Begehrte Wohnlage in Obermenzing nahe der Würm und Schloss Blutenburg
* Heller Wohnbereich mit breiter Fensterfront und viel Tageslicht
* Großzügiger, teilweise geschützter Südbalkon mit Blick ins Grüne
* Vier gut proportionierte und separat erschlossene Zimmer
* Hochwertige Einbauküche in separatem Raum mit Fenster
* Küche, Badezimmer und separates WC im Jahr 2023 renoviert
* Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
* Beschlossene Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf Grundlage eines individuellen Sanierungsfahrplans
* Weitläufiger Gemeinschaftsgarten
* Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* 2025 umfassend modernisierte Duplexgarage mit neuem Hebemechanismus und elektrischem Garagentor

Objektnummer: 26225089 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

Alles zum Standort

Obermenzing zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet gewachsene Strukturen mit einem ruhigen, gepflegten Umfeld sowie einer sehr guten Grundversorgung. Der Stadtteil überzeugt durch seine hohe Wohnqualität, die Nähe zum Münchner Arbeitsmarkt und ein Umfeld, das von Beständigkeit, Grün und einem angenehm sicheren Lebensgefühl geprägt ist. Für Familien entsteht hier ein Standort, der langfristig Orientierung, Verlässlichkeit und ein harmonisches Wohnumfeld vereint.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Obermenzing von seiner besonders familienfreundlichen Seite. Die Nachbarschaft wirkt angenehm gewachsen und zugleich lebendig, mit viel Raum für ein entspanntes Alltagsleben und kurze Wege im täglichen Rhythmus. Gerade für Familien ist die Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und einem hochwertigen Wohnumfeld besonders attraktiv.

Im nahen Umfeld sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar. Für die Bildung stehen mit der KITA Pünktchen & Anton in etwa 4 Minuten zu Fuß, dem Kindergarten Ingrid Hein e.V. in rund 5 Minuten sowie der Kindertagesstätte Sanderplatz 9 in etwa 6 Minuten gleich mehrere Betreuungsangebote zur Verfügung. Das Obermenzinger Gymnasium ist in rund 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, die Grundschule an der Grandlstraße sowie die Städtische Realschule an der Blutenburg liegen jeweils nur etwa 9 Minuten entfernt. Auch weiterführende Bildungsangebote sind mit der Berufsfachschule für Notfallsanitäterinnen und Notfallsanitäter sowie weiteren Schulen im erweiterten Umfeld gut angebunden. Für den Alltag bietet der Edeka in rund 3 Minuten zu Fuß eine komfortable Nahversorgung, ergänzt durch weitere Supermärkte in kurzer Distanz. Im Bereich Gesundheit sorgen Urologie Obermenzing, heyzahn, mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen sowie die Menzinger Apotheke für eine ausgezeichnete medizinische Erreichbarkeit, meist in nur 2 bis 4 Minuten zu Fuß. Für Freizeit und Bewegung laden nahe Parks, Spielplätze und Sportangebote wie Anse Yoga zu einem aktiven und zugleich entspannten Familienalltag ein. Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestellen Sarasatestraße und Dorfstraße liegen nur etwa 4 bis 5 Minuten entfernt, der Bahnhof Obermenzing ist in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich Obermenzing als besonders stimmiger Standort für Familien, die Wert auf Bildung, kurze Wege, ein gepflegtes Umfeld und eine langfristig stabile Wohnlage legen.

Objektnummer: 26225089 - 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: 26225089 - 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