München – Obermenzing

Exklusives Wohnen in Bestlage von Obermenzing

Objektnummer: VP25002



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 410 m²

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

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

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	VP25002
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Obermenzing vereint modernes Wohnen mit einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 410 m² erstreckt sich die Immobilie über zwei Etagen und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Bereits das Erdgeschoss empfängt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch große Fensterfronten und den direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die moderne, offen gestaltete Küche mit hochwertigen Geräten und eleganter Kochinsel bildet den stilvollen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten und sich ideal an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Walk-in-Dusche und schafft damit einen privaten Rückzugsort mit hohem Komfort. Ein weiteres, modern ausgestattetes Badezimmer komplettiert diese Etage.

Die im Jahr 2008 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre hochwertige Bauqualität und eine sehr gute Energieeffizienz. Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Fußbodenheizung, edles Eichenparkett, moderne Badezimmerausstattungen sowie eine zentrale Staubsaugeranlage. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und bietet neben großzügigen Stauraummöglichkeiten ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse und grüner Bepflanzung lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein im Freien ein und bietet besonders in den Sommermonaten eine wunderbare private Oase.

Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur ein exklusives Zuhause in grüner und ruhiger Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Familien, die modernen Wohnkomfort in attraktiver und zugleich naturnaher Lage zu schätzen wissen.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Bilder veröffentlicht.

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse und Garten
* Offene, moderne Küche mit hochwertigen Geräten und Kochinsel
* Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung und modernen Badezimmern
* Hauptschlafzimmer mit en-suite Badezimmer: freistehende Badewanne und Walk-In-Dusche
* Grüner Garten mit Terrasse, ideal zum Entspannen und für Outdoor-Aktivitäten

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Alles zum Standort

Der Stadtteil Obermenzing ist einer der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Diese ruhige Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Supermärkten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Gastronomiebetriebe, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vertreten.

Für Familien sind die vielen Schulen und Kindergärten in der Nähe besonders attraktiv, ebenso wie die zahlreichen Spielplätze und Parks wie Nymphenburger Schloss, der Botanischer Garten und Schloss Blutenburg.

Die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A96 und A99 ermöglicht es, die umliegenden Regionen und den Münchner Flughafen schnell zu erreichen. Durch den "Äußeren Münchner Ring" müssen keine staugefährdeten Wegstrecken durch die Innenstadt gewählt werden.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und naturnaher Umgebung.

Objektnummer: VP25002 - 81247 München – Obermenzing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: VP25002 - 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