München / Obermenzing – Obermenzing

# Exklusive moderne Doppelhaushälfte in begehrter Lage

***Objektnummer: VP225011***

**KAUFPREIS:** 2.290.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 187,23 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 634 m²

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**


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

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | VP225011 |
| Wohnfläche | ca. 187,23 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1995 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.290.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 09.05.2035 |
| Befeuerung | Gas |

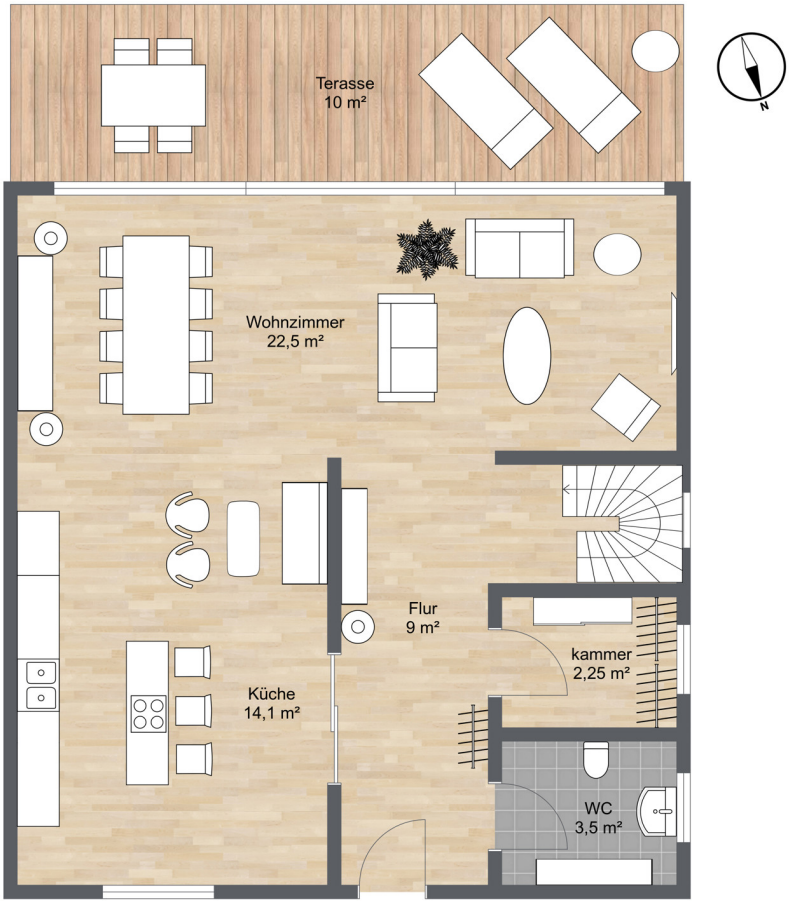
| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 80.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

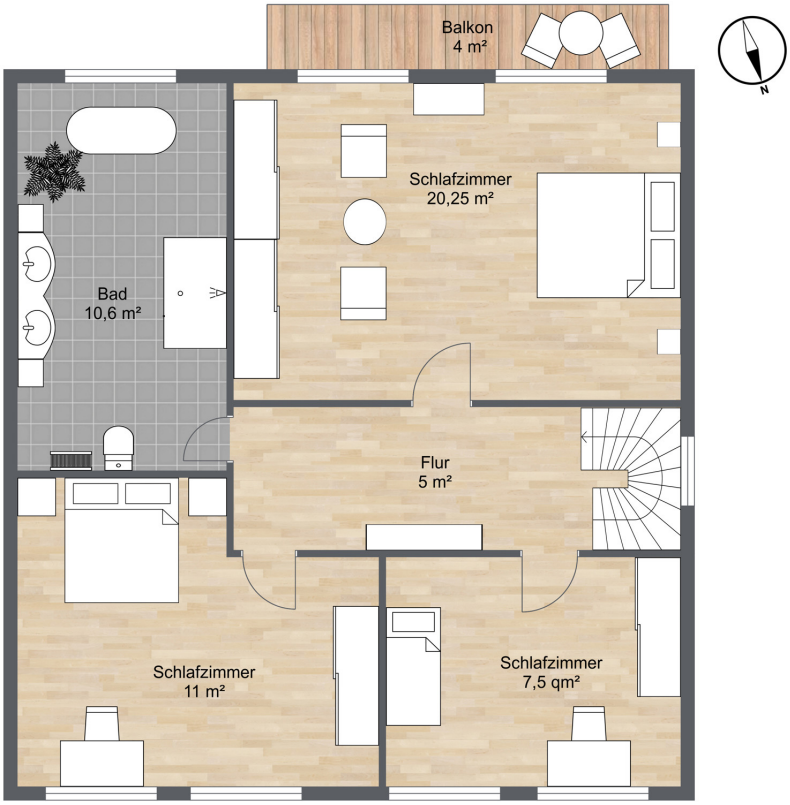
**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

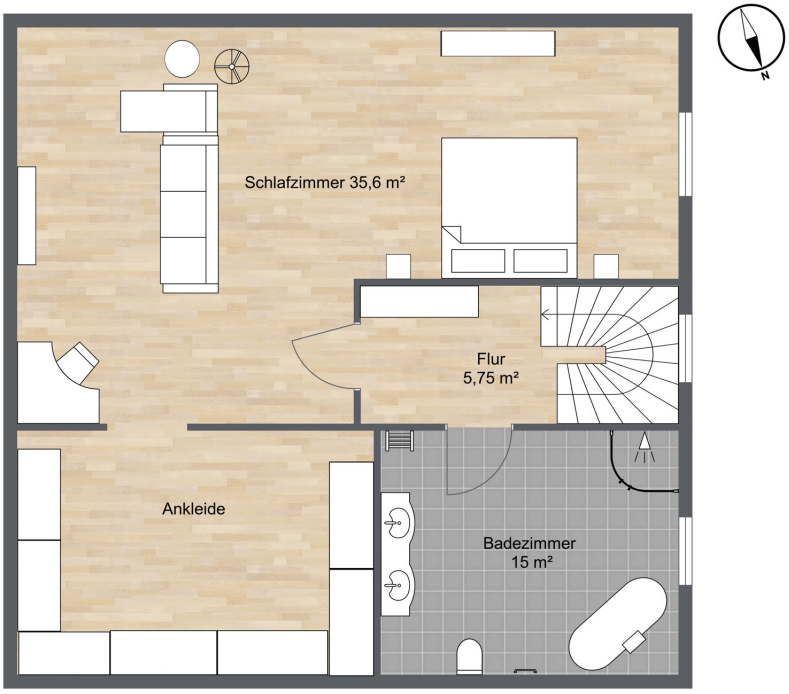
# Die Immobilie

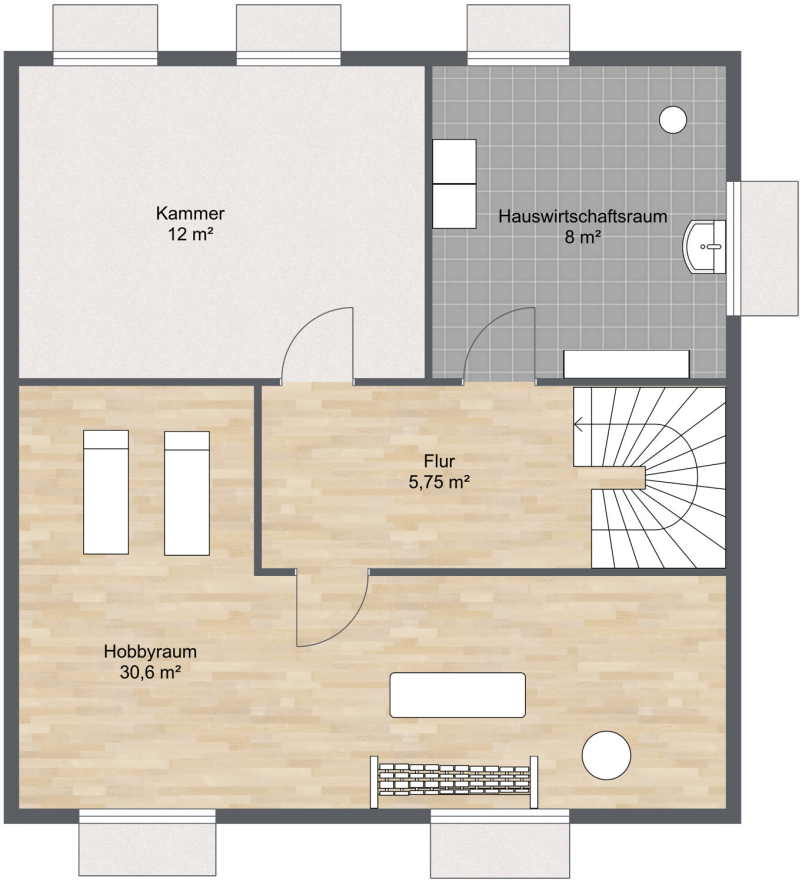
**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Grundrisse




Balkon
4 m²
N
Schlafzimmer
20,25 m²
Bad
10,6 m²
Flur
5 m²
Schlafzimmer
11 m²
Schlafzimmer
7,5 qm²


N
Schlafzimmer 35,6 m²
Flur
5,75 m²
Ankleide
Badezimmer
15 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: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1995 in solider Bauweise errichtet und 2015 mit viel Sorgfalt sowie einem feinen Gespür für Qualität umfassend modernisiert. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187?m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 634?m² vereint diese Immobilie stilvolles Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolle Familien oder Paare, die besonderen Wert auf Komfort und Wohnkultur legen.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Ebenen und bietet mit insgesamt sechs Zimmern – darunter fünf großzügige Schlafzimmer – vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Zentrum des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung, elegante Materialien und bodentiefe Fenster eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre schafft.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche, modernen Geräten und stilvollen Details – ein Raum, der kulinarischen Ansprüchen ebenso gerecht wird wie einem gehobenen Designverständnis.

Zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder bieten stilvollen Rückzugsraum für den Alltag. Hochwertige Armaturen, moderne Fliesen und eine zeitlose Farbgebung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum und clevere Stauraumlösungen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Für behagliche Wärme sorgt eine flächendeckende Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen – ein Ausstattungsmerkmal, das nicht nur Komfort, sondern auch energetische Effizienz bietet. Im Zuge der Modernisierung wurden neben den Bädern auch Oberflächen, Technik und Ausstattung umfassend erneuert und auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht.

Das voll unterkellerte Haus eröffnet zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lager oder Hauswirtschaft. Ein Einzelgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus runden das Gesamtangebot ab.

Der liebevoll angelegte Garten schafft ein gepflegtes, ruhiges Umfeld und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche, grüne Oase oder erweiterter Wohnbereich mit Terrasse und Lounge-Zone.

Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld und exzellenter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung und garantieren eine hohe Lebensqualität.

Bitte beachten Sie: Diese Immobilie wird im Rahmen eines Secret Sales vermarktet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer und die Exklusivität des Angebots werden keine Fotos veröffentlicht. Gern stellen wir Ihnen nach persönlicher Kontaktaufnahme weiterführende Informationen und Bildmaterial zur Verfügung..

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Umfassende, stilvolle Modernisierung im Jahr 2015
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
* Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
* Zwei elegante Bäder mit zeitloser Ausstattung
* Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
* Voll unterkellert mit zusätzlicher Nutzfläche
* Großes Grundstück mit ca. 634?m² und liebevoll angelegtem Garten
* Garage und Außenstellplatz direkt am Haus

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Alles zum Standort

Obermenzing zählt mit seiner malerischen Lage an der Würm zu den attraktivsten und begehrtesten Stadtteilen Münchens. Der Stadtteil liegt westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing und ist geprägt von gewachsenen Strukturen, gepflegten Wohnstraßen und einem hohen Grünanteil. Besonders beliebt sind die prachtvollen Villengegenden, etwa rund um die Lützow- oder Hofmillerstraße, die das exklusive und ruhige Wohnumfeld unterstreichen.

Die Wurzeln des Stadtteils reichen weit zurück: Erste Spuren einer Besiedlung im Gebiet des heutigen Obermenzing lassen sich bis ins 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. nachweisen. Über Jahrhunderte war die Region als Menzing bekannt – eine Unterscheidung in Ober- und Untermenzing erfolgte erst ab dem Jahr 1315. Im Laufe der Geschichte wechselte der Besitz zwischen weltlichen und kirchlichen Herrschaften. 1818 wurde Obermenzing gemeinsam mit den Ortsteilen Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde erhoben, bevor es 1938 in die Landeshauptstadt München eingemeindet wurde.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahegelegene S-Bahn-Station München-Obermenzing ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt – in nur ca. 12 Minuten. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in etwa 20 Minuten. Auch die Autobahnanschlüsse zur A8 in Richtung Stuttgart und Salzburg sind in wenigen Minuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Ärzten – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zusätzlich bieten die nahegelegenen „Pasing Arcaden“ ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der nahe Nymphenburger Schlosspark, Spazierwege entlang der Würm, das imposante Schloss Blutenburg und der Botanische Garten laden zum Verweilen ein. Zahlreiche Biergärten und Traditionslokale runden das Angebot im Viertel auf charmante Weise ab.

**Objektnummer: VP225011 - 81247 München / Obermenzing – Obermenzing**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: VP225011 - 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