

München – Obermenzing

# Stilvolles Familienanwesen in der Villenkolonie II mit historischem Flair

Property ID: 25225021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25225021                  |
| Living Space         | ca. 245,31 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 7                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1957                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 2.650.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                         |
| Condition of property         | Modernised                                                                   |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Light natural gas  |
| Energy certificate valid until | 22.03.2035         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 130.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1957                           |



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property





Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property





Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property





Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## The property





Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

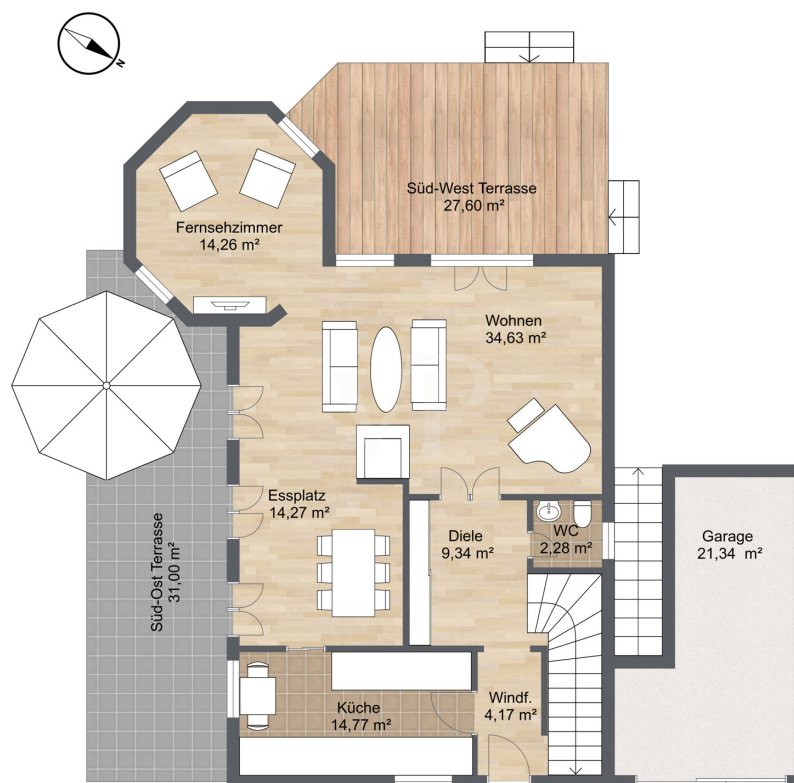
## The property

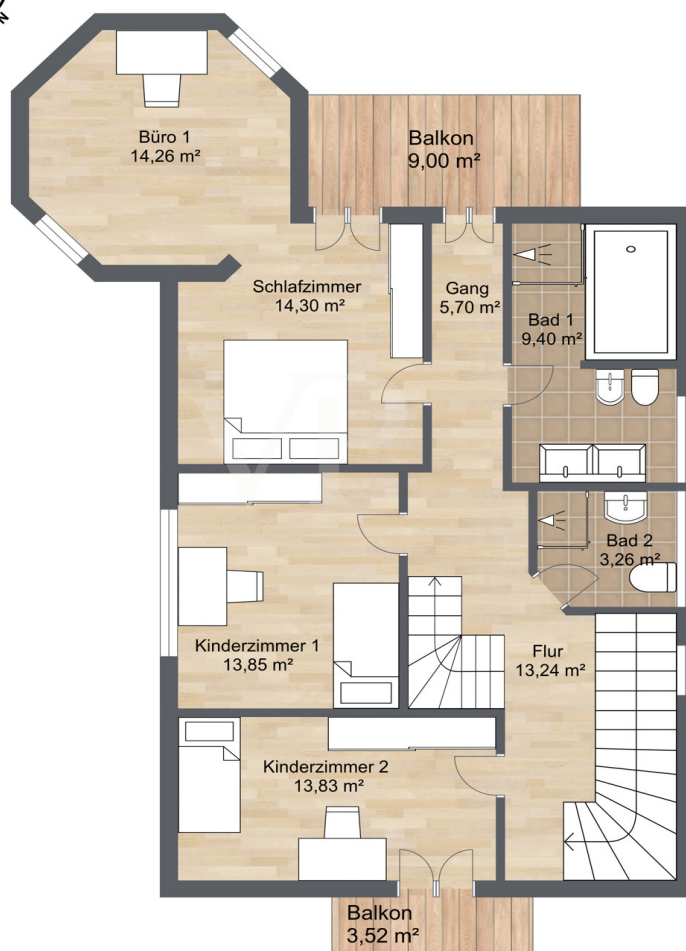


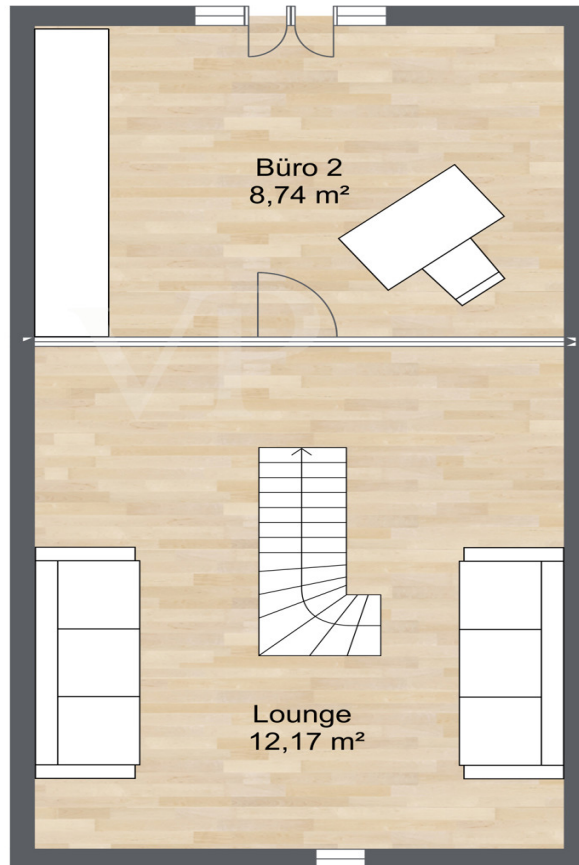


Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

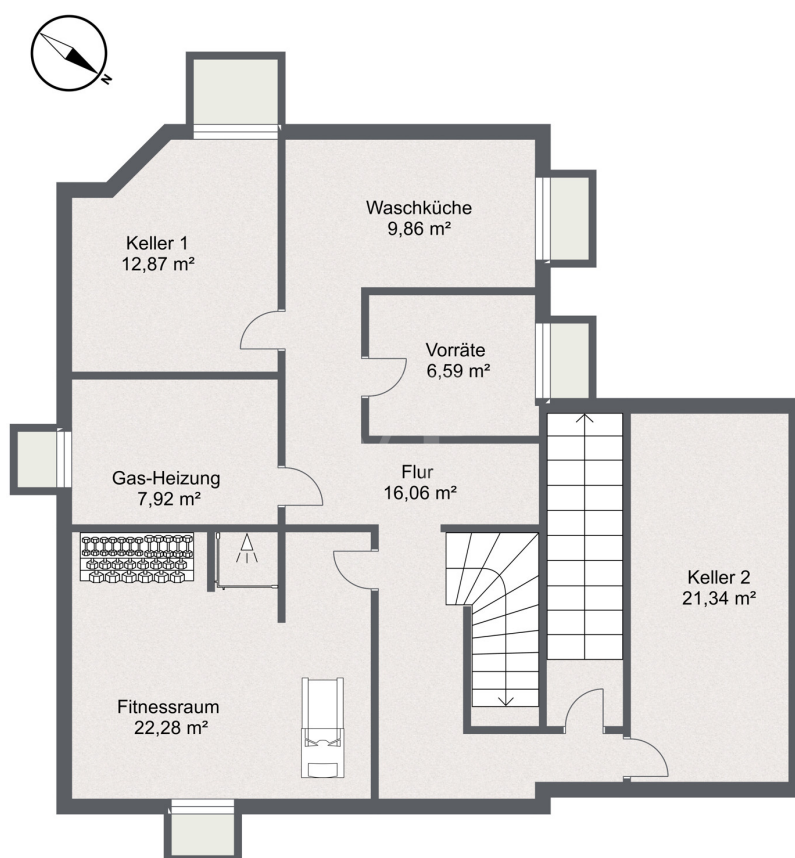
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## A first impression

In der prestigereichen Villenkolonie II präsentiert sich dieses charmante Anwesen als seltene Gelegenheit für Familien mit Anspruch an Raum, Stil und Wohnqualität. Das ursprünglich 1957 errichtete Haus mit historischem Flair wurde 1997 umfassend kernsaniert und fortlaufend modernisiert.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und einem sonnigen Grundstück von ca. 561 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine ideale Kombination aus klassischem Wohnkomfort und zeitgemäßer Ausstattung. Dank zahlreicher Fenster ist das gesamte Haus lichtdurchflutet und vermittelt eine offene, einladende Atmosphäre.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der markante Turm am Gebäude, der dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. Zwei große Terrassen in Süd-West- und Süd-Ost-Ausrichtung sowie zwei Balkone schaffen attraktive Rückzugsorte im Freien und geben den Blick frei in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Grünen genießen können.

Im Inneren überzeugt das Haus durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie edles Kirschholzparkett in allen Wohnräumen, Keramikfliesen in Küche und Bädern sowie eine stilvolle Einbauküche, die sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern sorgt in den verschiedenen Bereichen des Hauses für ein angenehmes Raumklima. Mit mehreren Schlafzimmern und flexibel nutzbaren Räumen bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Privatsphäre und zugleich gemeinsames Miteinander legen. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich die gern genutzte offene Lounge sowie das wunderschöne Homeoffice mit Südwest-Ausrichtung und bodentiefem Fenster. Auch ein Spiel- oder Jugendzimmer lässt sich hier problemlos einrichten.

Im Keller des Hauses befindet sich viel Stauraum, der praktischen Nutzen für die Bewohner bietet. Ein Hobbyraum oder Fitnessraum ermöglicht zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Angebot perfekt ab.

Dieses großzügige Anwesen verbindet stilvolles Wohnen mit historischem Charme – eine Rarität in dieser prestigereichen und familienfreundlichen Wohnlage.

Ein sofortiger Bezug ist möglich.

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Exklusive Lage in der Villenkolonie II – einem der begehrtesten Viertel Obermenzings
- \* Historisches Flair mit markantem Turm als architektonisches Highlight
- \* Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 1997 sowie fortlaufende Modernisierungen
- \* Hochwertige Ausstattung mit Kirschholzparkett, exklusiver Einbauküche und Fußbodenheizung
- \* Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster und offene Raumgestaltung
- \* Zwei Balkone mit Blick in den liebevoll angelegten Garten
- \* Großzügige Außenbereiche mit zwei Terrassen – ideal für Familienzeit im Freien
- \* Ausgebautes Dachgeschoss – perfekt nutzbar als Homeoffice, Spiel- oder Jugendzimmer
- \* Mehrere Schlafzimmer und flexible Grundrissgestaltung für Familien
- \* Keller mit Stauraum sowie Hobbyraum/Fitnessraum für individuelle Nutzung
- \* Elektrisch bedienbare Garage mit Fernbedienung
- \* Sofort bezugsfrei



Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## All about the location

Obermenzing zählt mit seiner idyllischen Lage an der Würm zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, verbindet diese Wohngegend urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Ruhe und Naturverbundenheit. Besonders charmant präsentieren sich die historischen Straßenzüge rund um die Alte Allee mit ihrer teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer großzügigen Straßenführung – ein Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter und besonderem Flair.

Die Ursprünge Obermenzings reichen weit zurück: Erste Siedlungsspuren datieren bis in das 11. und 12. Jahrhundert v. Chr. Das Gebiet, damals noch unter dem Namen Menzing zusammengefasst, wurde erst im 14. Jahrhundert differenziert und Obermenzing erstmals 1315 urkundlich erwähnt. Über Jahrhunderte hinweg wechselte der Besitz zwischen weltlicher und geistlicher Hand, bis Obermenzing 1818 mit Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde wurde.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Obermenzing hervorragend angebunden: Die nahegelegene S-Bahn-Station bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt – in etwa zwölf Minuten. Auch mit dem Auto ist das Zentrum gut erreichbar, ebenso wie die Autobahnen in Richtung Stuttgart und Salzburg (A8).

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie die Pasing Arcaden mit einem umfangreichen Angebot an Geschäften und Gastronomie. Familien profitieren von der Vielzahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Auch Kultur hat im Münchner Westen einen hohen Stellenwert – stellvertretend seien die Pasinger Fabrik sowie das spektakuläre Bergson Kunstkraftwerk genannt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark, das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten sowie die Spazierwege entlang der Würm an – ergänzt durch zahlreiche traditionelle Biergärten, die zum Verweilen einladen.

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

Property ID: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)