

München – Obermenzing

# Gartenwohnung in Bestlage – charmant & idyllisch in München-Obermenzing

*Property ID: 25225046*



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

**PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,07 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25225046 - 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25225046                     |
| Living Space         | ca. 102,07 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1990                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 30000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 850.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2016                                                                       |
| Condition of property         | Well-maintained                                                            |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Usable Space                  | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                             |

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 13.03.2028        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 117.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1990                           |

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## The property



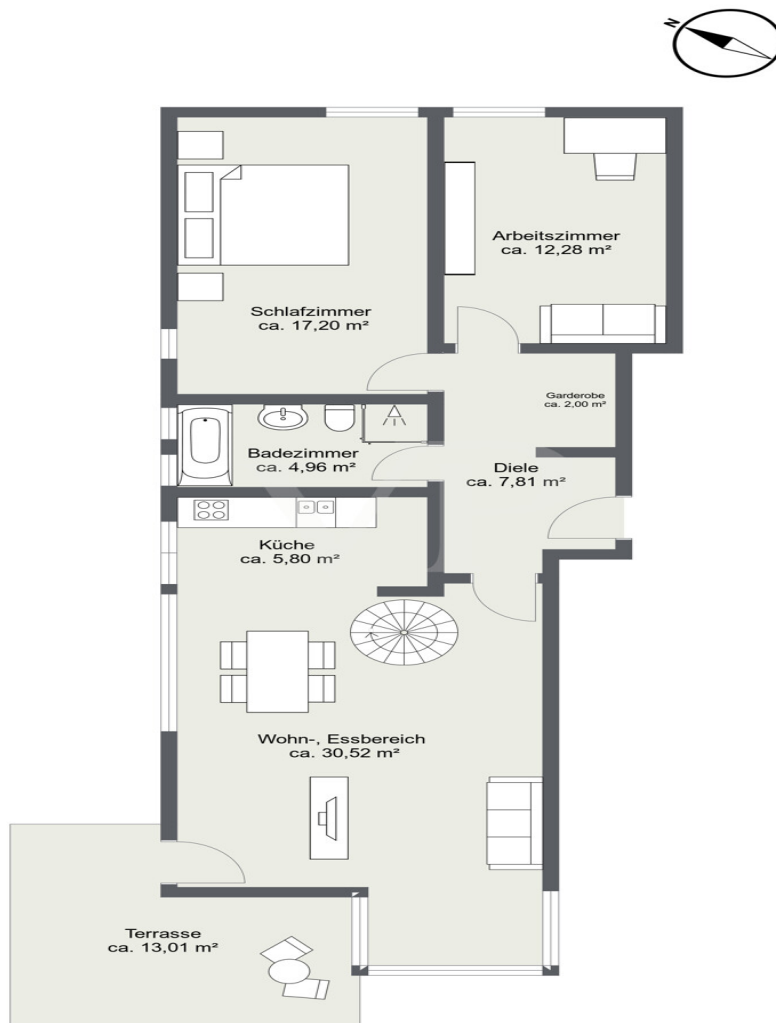
Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

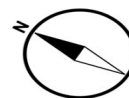
## The property



Property ID: 25225046 - 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## A first impression

### Wohnen mit Ruhe und Charme in München-Obermenzing

In begehrter und zugleich angenehm ruhiger Lage von München-Obermenzing erwartet Sie eine charmante Erdgeschosswohnung mit zusätzlichem, vielseitig nutzbarem Hobbyraum im Untergeschoss. Auf rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet dieses Zuhause zeitlose Architektur mit einem behaglichen Wohngefühl. Das im Jahr 1990 errichtete und stets gepflegte Objekt überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, hochwertige Details und den besonderen Vorzug eines sonnigen, großzügigen Gartens.

### Wohnkomfort mit Charakter

Schon der Eingangsbereich offenbart die gelungene Raumaufteilung: Von hier öffnet sich der Grundriss nach links und rechts und leitet elegant in die verschiedenen Wohnbereiche über. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Edles Mosaik-Echtholzparkett und große, bodentiefe Fensterflächen in Richtung Garten lassen den Raum vom Tageslicht durchfluten und schaffen eine Atmosphäre von Wärme und Offenheit.

Eine dezent integrierte Wendeltreppe führt direkt aus dem Wohnbereich in den privaten Hobbyraum im Untergeschoss. Auch dieser ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und wird durch geschickt platzierte Lichtschächte mit Tageslicht versorgt, was ihm einen hellen und freundlichen Charakter verleiht. Der angrenzende, wohnungseigene Abstellraum bietet praktischen Stauraum und direkten Zugang zur Tiefgarage, zum Fahrradraum und weiteren Gemeinschaftsflächen. Dieser zusätzliche Raum ist ein echter Mehrwert, der den Alltag komfortabler macht.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und in den großzügigen Garten. Die Ausrichtung garantiert eine optimale Besonnung vom späten Vormittag bis in die Abendstunden – ideal, um die Sonne nach Feierabend oder am Wochenende in vollen Zügen zu genießen.

Der gepflegte, parkähnliche Gemeinschaftsgarten bietet eine große Spielfläche für Kinder und ist durch seine Einfriedung besonders sicher – es gibt keinen direkten Zugang zur Straße.

### Räume für Rückzug und Vielfalt

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhige Oase der Erholung. Ein weiteres Zimmer eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Das moderne Badezimmer ist in einem zeitgemäßen, warmen Beigeton gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Es vereint dezente Eleganz mit funktionaler Alltagstauglichkeit.

Für zusätzlichen Komfort stehen allen Bewohnern ein Trockenraum und ein Waschraum mit Gemeinschaftswaschmaschinen zur Verfügung. Wer möchte, kann die Wäsche jedoch auch bequem in der eigenen Wohnung waschen, da die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind.

Ihr Rückzugsort in Obermenzing

Abschließbare Fenster und Türen sorgen für ein gutes Sicherheitsgefühl. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ermöglicht komfortables Parken.

Die gelungene Verbindung aus ruhiger Lage, großzügigem Garten, hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und den praktischen Zusatzflächen im Untergeschoss macht diese Erdgeschosswohnung zu einem besonderen Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Münchens.

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* ruhige Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden Obermenzings
- \* ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Grundrissgestaltung für stilvolles Wohnen
- \* sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang – Ihr privates Refugium im Grünen
- \* idyllischer, großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- \* großzügiger Wohn- und Essbereich mit edlem Mosaik-Echtholzparkett
- \* zwei Schlafzimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugszimmer nutzbar
- \* helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche für entspannte Wohlfühlmomente
- \* praktische Einbauküche in U-Form – perfekt für gemeinsames Kochen
- \* vielseitiger Hobbyraum im Untergeschoss mit Zugang zu Abstell- und Gemeinschaftsflächen
- \* großzügiger Tiefgaragenstellplatz für Komfort und Sicherheit

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von München-Obermenzing, nur wenige Gehminuten von der Würm entfernt. Der Stadtteil gilt mit seiner malerischen Umgebung und seiner Mischung aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort als einer der schönsten im Münchner Westen. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und grüne Straßenzüge prägen das Umfeld und schaffen ein wohnliches, niveauvolles Ambiente.

Die Anbindung ist hervorragend: Der S-Bahn- und Regionalbahnhof Pasing ist nur wenige Minuten entfernt. Von hier fahren zahlreiche S-Bahnlinien, Regionalzüge und Fernzüge, sodass Sie in rund zwölf Minuten in der Münchner Innenstadt sind und auch überregionale Ziele schnell erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 20 Minuten ins Zentrum, die Autobahn A8 Richtung Stuttgart oder Salzburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Umgebung. Für größere Shoppingtouren bieten die nahegelegenen Pasing Arcaden ein vielfältiges Angebot. Familien profitieren zudem von einem sehr guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im nahen Umfeld.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der Nymphenburger Schlosspark, das historische Schloss Blutenburg, die idyllischen Ufer der Würm und der Botanische Garten liegen nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche Biergärten und Restaurants runden die hohe Lebensqualität dieser Lage ab.

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25225046 - 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)