

München - Obermenzing

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ruhigem Garten und vielseitigem Platzangebot

Objektnummer: 25225018



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

**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 635 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

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

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25225018                  |
| Wohnfläche   | ca. 222,94 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.495.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2035 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 150.88 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Die Immobilie



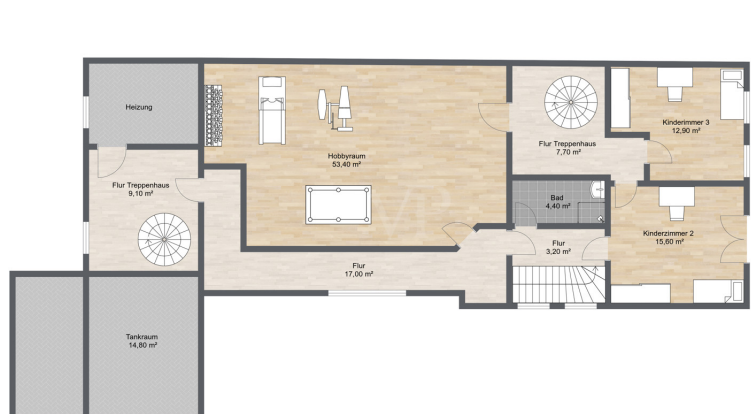
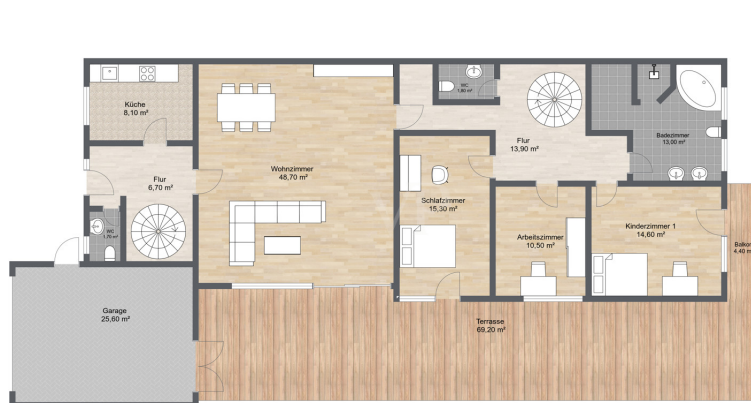
**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in München-Obermenzing vereint eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit einem spürbaren Gefühl von Großzügigkeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Werkstatt im Untergeschoss. Dieser außergewöhnlich vielseitige Bereich bietet ideale Voraussetzungen für handwerkliche Arbeiten, kreative Projekte, ein Atelier, einen Hobbyraum oder einen Fitnessbereich. Das Untergeschoss ist als wohnlich nutzbares Souterrain ausgebildet und überzeugt mit Tageslicht, eigener Terrasse sowie direktem Zugang in den weitläufigen Garten in perfekter Südausrichtung. Durch diese seltene Kombination entsteht eine Qualität, die weit über klassische Untergeschossflächen hinausgeht – ein Bereich mit eigenem Charakter, viel Freiraum und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Seit seiner Errichtung wurde die Immobilie fortlaufend renoviert und zuletzt im Jahr 2010 umfassend modernisiert – heute präsentiert sie sich in einem hochwertig gepflegten Zustand, der sowohl Substanz als auch Stil ausstrahlt.

Schon beim Betreten wird deutlich, was dieses Haus so besonders macht: Licht und Weite prägen das gesamte Raumgefühl. Große Fensterflächen, klare Sichtachsen und die durchdachte Aufteilung schaffen eine offene, freundliche Wirkung – Räume wirken luftig, einladend und zugleich wohltuend ruhig. Dieses Zusammenspiel sorgt für eine Wohnqualität, die man nicht nur sieht, sondern sofort spürt.

Ein architektonisches Highlight bildet der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss: Teilweise öffnet sich die Decke hier zu einem beeindruckenden, katedralartigen Dachraum („cathedral ceiling“). Die außergewöhnliche Höhe verleiht dem Haus Charakter, Eleganz und eine besondere Raumdramaturgie – ein Ambiente, das man eher von ausgesuchten Architektenhäusern kennt. Der Blick nach oben, das Spiel des Tageslichts und die Großzügigkeit der Proportionen machen diesen Bereich zum emotionalen Zentrum des Hauses.

Das Erdgeschoss ist offen und zugleich funktional gestaltet: Lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche mit direktem Bezug zum Garten, drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein rund 13 m<sup>2</sup> großes Badezimmer, eine praktische Küche sowie zwei Gäste-WCs runden das Raumangebot stimmig ab.

Der Südgarten selbst ist ein echtes Highlight: sonnig, großzügig und angenehm privat. Ein Garten in Südausrichtung bedeutet vor allem eines: maximale Lichtausbeute über den

gesamten Tag hinweg. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Stunden am Nachmittag oder lange Sommerabende im Freien – hier entsteht ein Lebensraum, der sich wie eine natürliche Erweiterung des Hauses anfühlt. Besonders für Familien bietet das Grundstück viel Bewegungsfreiheit, Ruhe und einen geschützten Rahmen für gemeinsame Zeit im Grünen.

Auf dem benachbarten Grundstück entstehen künftig zehn Wohnungen; durch die Ausrichtung des Hauses und die gewachsene Situation bleiben Garten und Wohnbereiche jedoch angenehm privat und weitgehend uneinsehbar.

Ein separates Kellergeschoss ergänzt das Haus zudem um praktischen Stauraum – ideal für Vorräte, Hobbyausstattung oder saisonale Dinge.

Die Lage in Obermenzing zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens: angenehm grün, familienfreundlich und zugleich hervorragend angebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verbinden Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität.

Mit seinem funktionalen Grundriss, der beeindruckenden Raumhöhe im Erdgeschoss, der großzügigen Werkstatt im wohnlich nutzbaren Souterrain mit Terrasse und direktem Gartenzugang sowie dem sonnigen Südgarten bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit für alle, die in Obermenzing ein Zuhause mit Licht, Raum und Potenzial suchen. Ein sofortiger Bezug ist möglich.

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing
- \* Weitläufiger Südgarten – maximale Sonne/Licht über den Tag, hoher Freizeit- und Erholungswert
- \* Hochwertig gepflegter Zustand – fortlaufend renoviert, zuletzt 2010 umfassend modernisiert
- \* Offener Wohn- und Essbereich mit Holzofen und direktem Bezug zum Garten
- \* Helle Räume mit hohen Decken, teilweise als offener Dachraum mit katedralartiger Decke („cathedral ceiling“) gestaltet
- \* Souterrain-Untergeschoss mit eigener Terrasse, 2 Zimmern und Badezimmer, sowie direktem Zugang in den Südgarten
- \* Sehr großer Hobbyraum – ideal nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Fitnessbereich
- \* Viel Stauraum durch separates Kellergeschoss und Nebenräume
- \* Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- \* Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
- \* Gute Anbindung sowie Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Alles zum Standort

Die Wohnlage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing – im beliebten Stadtbezirk Pasing-Obermenzing – vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragend ausgebauten städtischen Infrastruktur. Das Umfeld erinnert an ein gewachsenes, gepflegtes Villen- und Familienquartier: großzügige Grundstücke, viel alter Baumbestand und eine angenehm zurückhaltende Nachbarschaft prägen das Straßenbild und schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig entspannt und wertig wirkt. Wer stadtnah wohnen möchte, dabei aber täglich die Nähe zur Natur genießen will, findet hier einen Standort, der im Münchner Westen zu Recht zu den gefragtesten zählt.

Die Naherholung beginnt praktisch vor der Haustür. Besonders die nahegelegenen Würmauen bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – grün, ruhig und erfrischend abwechslungsreich. Auch das historische Schloss Blumenburg, malerisch an der Würm gelegen, ist in der Umgebung ein beliebter Anlaufpunkt: ob für einen kurzen Ausflug, eine entspannte Runde im Grünen oder einen Besuch des Biergartens – hier verbindet sich Münchner Lebensart mit idyllischem Landschaftsgefühl. Ergänzend dazu sind auch weitere Grün- und Parkanlagen im Münchner Westen gut erreichbar und erweitern die Freizeitmöglichkeiten ganz selbstverständlich.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr komfortable Anbindung. Die S-Bahn ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch man schnell und rememberedlich in die Münchner Innenstadt gelangt und auch das Umland unkompliziert ansteuern kann. Zudem bietet der nahe Verkehrsknotenpunkt Pasing ein besonders breites Angebot an S-Bahn- und Regionalverbindungen – ein echter Standortvorteil, der im Alltag Flexibilität schafft. Auch mit dem Auto ist man ausgezeichnet angebunden: Von hier erreicht man zügig die zentralen Verkehrsachsen im Westen Münchens sowie die Autobahnanbindungen, etwa in Richtung Stuttgart oder zu den umliegenden Regionen. So sind sowohl die City als auch Wochenendziele im Fünfseenland oder Richtung Alpenvorland komfortabel erreichbar.

Im Alltag punktet die Umgebung mit kurzen Wegen und einem sehr gut ausgebauten Nahversorgungsangebot. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und machen den täglichen Bedarf bequem planbar. Für größere Besorgungen oder einen entspannten Einkaufsbummel stehen die Pasing Arcaden mit ihrer großen Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen nur wenige Minuten entfernt zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist im Münchner Westen insgesamt hervorragend aufgestellt und bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Nicht zuletzt gilt das Quartier als ausgesprochen familienfreundlich. Kindergärten sowie

Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage. Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch ihre seltene Kombination aus Ruhe, Grün, gepflegter Nachbarschaft und gleichzeitig starker Infrastruktur – ein Standort, der sich im Alltag leise bewährt und langfristig begeistert.

**Objektnummer: 25225018 - 81245 München - Obermenzing**

## Weitere Informationen

### **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.

**Objektnummer: 25225018 - 81245 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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