



## 81247 München / Obermenzing

Stilvolles, diskretes Juwel in Obermenzing  
- Eine großzügige Doppelhaushälfte mit hohem Wohnkomfort



**1.750.000 €**

Kaufpreis

**215 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**485 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	485 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Lage:

- Exklusives Wohngebiet in München-Obermenzing im Münchner Westen
- Eine der begehrtesten Wohnlagen von München
- Umgeben von repräsentativen Wohnhäusern
- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur

### Die Merkmale des angebotenen Hauses:

- Sehr großzügige Doppelhaushälfte
- Baujahr 1983
- Fortlaufend modernisiert
- Hochwertige und äußerst attraktive Ausstattung
- Real geteiltes Grundstück 485 m<sup>2</sup>
- Beeindruckende Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf drei Etagen (EG/OG/DG)
- Fußbodenheizung
- Italienische Fliesen und Parkettböden
- Hochwertige Einbauschränke
- Kaminöfen im Wohnzimmer und im Studio des Dachgeschosses
- Vollständig unterkellert
- Zwei diskrete und gepflegte Gärten für ein Maximum an Privatsphäre
- West-Terrasse mit neuer Sonnenmarkise aus 2023 (Neupreis ca. 8.000,--)
- Großer Balkon im Obergeschoss
- Attraktives Studio im Dachgeschoss mit Bad, Kaminofen und eigenem Balkon
- Großzügiger Wellnessbereich im Hobbyraum mit Sauna und Dusche
- Gepflegte Gartenlandschaft mit Teich aus 2009 und Loungebereichen
- Einzelgarage
- Außenstellplatz vor der Garage
- Grundstück ist von außen kaum einsehbar

### Die durchgeführten Maßnahmen der letzten Jahre:

- Komplette Dachreinigung in 2024
- Neue Sonnenmarkise aus 2023
- Reinigung der Rohre der Fußbodenheizung in 2023



- Anstrich der Holzfassade in 2021
- Neue Küchenplatte in 2019
- Neue Böden mit italienischen Fliesen in Küche, Flur und Gäste-WC in 2018
- Hochwertige, neue Einbauschränke mit versenkbarem TV im Schlafzimmer in 2018
- Neugestaltung der Wohnzimmerdecke in 2015
- Erneuerung der Gas-Zentralheizung in 2012
- Neuer Parkettboden in weiten Teilen des Wohnbereichs in 2010
- Gartenteich aus 2009
- Finnische Sauna aus ca. 2004
- Einzelgarage aus 1995



## Beschreibung

Ihr stilvolles, diskretes Juwel in Obermenzing

- Eine großzügige Doppelhaushälfte mit hohem Wohnkomfort
- Zwei gepflegte Gärten für ein Maximum an Privatsphäre

Im exklusiven Wohngebiet Obermenzing, einem der begehrtesten Stadtteile der bayerischen Metropole, erwartet Sie eine von uns im Alleinauftrage angebotene, beeindruckende Doppelhaushälfte, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt.

Umgeben von repräsentativen Wohnhäusern profitieren Sie hier von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet.

Das im Jahr 1983 errichtete Haus besticht mit einem durchdachten Raumkonzept und einer reizvollen Wohnfläche von etwa 215 m<sup>2</sup>, die sich über drei Etagen erstreckt. Der fortlaufend modernisierte Zustand der Immobilie spiegelt sich nicht nur in der hochwertigen und attraktiven Ausstattung wider, sondern macht das Wohnen in diesem Zuhause zum erstklassigen Erlebnis.

Das real geteilte Grundstück von 485 m<sup>2</sup> bietet gleich zwei diskrete und gepflegte Gartenbereiche, die Ihnen maximale Privatsphäre garantieren. Genießen Sie hier die Sonne auf der neuen West-Terrasse – ausgestattet mit einer Markise aus 2023 – oder entspannen Sie auf dem großzügigen Balkon im Obergeschoss.

Die letzten Jahre wurden genutzt, um das Haus kontinuierlich zu modernisieren: So wurden die Holzfassade neu gestrichen, die Gas-Zentralheizung erneuert und edle italienische Fliesen in der Küche verlegt. Hochwertige Einbauschränke mit versenkbarem TV im Schlafzimmer und die Neugestaltung der Wohnzimmerdecke tragen zum eleganten Wohngefühl bei.

Zusätzlich zur komfortablen Einzelgarage und einem Außenstellplatz vor der Garage zeigt sich das Haus als wahres Refugium für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Diskretion und luxuriöses Wohnen legen. Entdecken Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus Stil, Komfort und herausragender Lage begeistern.

## Lage

München-Obermenzing

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage von Obermenzing, einem der privilegiertesten Wohngebiete Münchens.

Das Nymphenburger Schloss erreicht man mit einem Spaziergang in ca. zwanzig Minuten. Das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten und der bekannte Hirschgarten befinden sich ebenfalls in der Nähe Ihres Domizils.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur ist durch die vielseitigen öffentlichen Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Das Krankenhaus Dritter Orden und das Nymphenburger Gymnasium genießen einen hervorragenden Ruf.

Charakteristisch für die Lage sind die vielen exklusiven Restaurants und Gaststätten die hier angesiedelt sind. Zahlreiche Kindertagesstätten befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.



Obermenzing bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitangeboten, nicht nur durch seine Parks und Seen, sondern auch durch Schwimmbäder, Fitnessstudios und Sportvereine.

Obermenzing glänzt durch den Flair eines edlen Wohnviertels im Grünen mit exklusiven Villen und einer unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum, die es zu den begehrtesten Stadtvierteln avancieren lässt.

















































