



81247 München

Sonniges Einfamilienhaus auf fantastischem Grund in Obermenzing



1.630.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

1350 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 145 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.350 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 20 m ² |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis | 1.630.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,98 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelltdatum | 06.12.2025 |
| gültig bis | 06.12.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1962 |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 369 |
| Primär-Energieträger | Öl |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------------|
| verfügbar ab | sofort verfügbar |
|--------------|------------------|

**Zustand**

| | |
|---------|-------------|
| Baujahr | 1962 |
| Zustand | teilsaniert |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Bad

| | |
|---------|---|
| Fenster | ✓ |
|---------|---|

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

Befeuerung

| | |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

- viele schöne Details wie die Schwingtür im Erdgeschoss oder bemalten Fliesen in der Garderobe sind erhaltungswürdig.
- der Grundriss ist flexibel, eine offene Küche ist genauso denkbar wie der Anbau eines großen Wintergartens.

Für eine energetische Sanierung bietet die KFW Bank u.a. folgende Kredit an:

Förderkredit ab 0,01 % effektivem Jahreszins

für den Kauf einer bestehenden Wohnimmobilie, die Sie nach dem Erwerb energieeffizient sanieren
Kredithöchstbetrag von 100.000 bis 150.000 Euro für Familien mit Kindern und Alleinerziehende,
Förderung hängt vom Einkommen ab, die Laufzeit kann variiert werden!



Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen und uneinsehbaren Lage, die Ihnen nicht nur Privatsphäre, sondern auch einen unverbaubaren Blick auf die Natur bietet. Das Grundstück mit einer Fläche von 1350 m² zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Schönheit aus und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Wünsche zu verwirklichen. Die Südwestlage sorgt dafür, dass Sie den ganzen Tag über von Sonnenlicht profitieren und Ihren Garten in vollen Zügen genießen können.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Durch die bereits erfolgte Renovierung der Fenster im Jahr 2006 wurde bereits ein bedeutender Schritt in Richtung Modernisierung getan. Mit etwas handwerklichem Geschick und Vision kann dieses Haus zu Ihrem Traumdomizil werden!

Lage

Das Haus liegt am westlichen Stadtrand von München-Obermenzing in absolut ruhiger Lage. In 5-Gehminuten erreicht man die Bushaltestellen an der Pippinger oder der Lochhausener Straße. Ungefähr 1.500 m entfernt liegt der S-Bahnhof Untermenzing ca. 15 Min. bis zum Münchner Marienplatz). Kindergarten und Kita liegen direkt ums Eck. Grundschulen und weiterführende Schulen lassen sich ebenfalls gut erreichen. Ebenso ist ein wunderschöner Erlebnisspielplatz keine 100 Meter entfernt. Zum Einkaufen fährt man am besten mit dem Auto zu den Einkaufsmärkten und Fachgeschäften an der Verdstraße oder kurz zum Allacher Bahnhof. Zur A 8 sind es nur wenige Fahrminuten: Richtung Augsburg und Stuttgart, oder über die Westtangente zur A 96 (5-Seen-Land, Allgäu, Lindau, Bodensee, Schweiz etc.), oder Richtung Norden zur A 3 (Nürnberg etc.) und zum Münchner Airport. In unmittelbarer Nähe liegen zwei legendäre Traditionsgaststätten: die Inselmühle und der Alte Wirt (von Obermenzing, vor 605 Jahren das erste Mal urkundlich erwähnt). Ein absolutes Highlight ist die Nähe zum Schloss Blutenburg, zum Botanischen Garten und zum Nymphenburger Schloss, mit seinem weitläufigen Schlosspark. Praktisch vor der Haustüre, nur wenige Minuten entfernt, aber hochwassersicher, verläuft die Würm, die zum Joggen oder ausgedehnten Wanderungen oder Fahrradtouren einlädt. Ebenfalls bestens mit dem Rad zu erreichen ist die Langwieder Seenplatte, die zum Baden bestens geeignet ist. Hier zu wohnen und zu leben ist Lebensfreude pur!

Sonstige Angaben

Laut unverbindlicher Auskunft der LBK können die Baugrenzen nördlich und westliche geringfügig überschritten werden. Ein Antrag auf Bauraumbefreiung muss natürlich förmlich gestellt werden. Als Referenzobjekte können Haus Nr. 11 und 19 dienen. Es gilt die Gartenstadtsatzung B. Das Grundstück verfügt über keinen besonderen Baumbestand, sodass eine Anbau und Neubau leicht realisiert werden kann.

























