

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München Pasing-Obermenzing

### Doppelhaushälfte in Bestlage von Obermenzing - seltene Gelegenheit - provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-310033**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.180.000 €**

Heerstrasse  
81247 München Pasing-Obermenzing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	361,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese Doppelhaushälfte in Obermenzing in sehr ruhiger Lage anbieten zu dürfen. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup>, ca. 60m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche und steht auf einem 361m<sup>2</sup> großen, schön eingewachsenen Grundstück.

Das Haus wurde im Jahr 1934 in massiver Bauweise errichtet. 1951 ist der Wohnraum mit einem Anbau (Zimmer 3) erweitert worden.

Die Immobilie ist in einem ordentlichen Zustand, muss jedoch langfristig modernisiert werden. 2021 wurde ein neuer Gasbrennwertkessel eingebaut.

Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einer großen Wandöffnung mit der Küche verbunden und bietet direkten Zugang zum Garten. Der nach Nord-Westen ausgerichtete, idyllische Garten bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der Wohn- und Essbereich kann über eine breite Türe mit einem dritten Zimmer zu einer großen Einheit verbunden werden. Auf der rechten Seite des Hauseingangs befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster.

Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss mit Badezimmer und drei weiteren Zimmern, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. In einem der Räume befindet sich ein Balkon mit Wintergarten.

Der Treppe weiter folgend, gelangen Sie in das Dachgeschoss mit einem ausgebauten Mansardenzimmer sowie zwei Speicherräumen mit Dachschrägen. Weitere interessante Raumoptionen, wie der Ausbau des gesamten Dachgeschosses, sind hier denkbar.

Das Gebäude ist mit Ausnahme des Anbaus vollständig unterkellert und bietet zwei große Räume sowie einen Heizungsraum.

Einer der Kellerräume (ca. 15m<sup>2</sup>) ist beheizt und mit Fenstern und Holzboden ausgestattet (Raum in Nutzfläche eingerechnet).

Vor der Garage gibt es die Möglichkeit neben dem Haus auf dem eigenen Grundstück zu parken.

Der aktuelle Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss (Stand 01.01.2024) beträgt 3500€/m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist vermietet. Nach Eintragung des Erwerbers im Grundbuch ist eine Eigenbedarfskündigung rechtlich möglich.

Die Immobilie wird privat angeboten und ist daher provisionsfrei!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Der genannte Kaufpreis versteht sich als Mindestpreis.

Interessenten bitten wir um ein persönliches Anschreiben mit Finanzierungs- und Eigenkapitalsnachweis sowie Angabe einer Telefonnummer.

Kontaktaufnahme per Button "Verkäufer kontaktieren" oder direkt an folgende Emailadresse: [hauskauf\\_muenchen@gmx.ch](mailto:hauskauf_muenchen@gmx.ch)

Nach eingegangener Bewerbung nehmen wir mit Ihnen Kontakt auf um erste Fragen zu besprechen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Die Besichtigungstermine finden im September statt.

Bitte respektieren sie die Privatsphäre der Mieter und sehen sie von unangemeldeten Hausbesuchen oder Kontaktaufnahme ab!

## **Lage**

- ° Absolut ruhige und sehr grüne Wohngegend im westlichen Stadtgebiet Münchens gelegen, gehört zu den begehrtesten und renommiertesten Stadtteilen Münchens
- ° Öffentliche Verkehrsmittel: 850 Meter zum S-Bahnhof Obermenzing, Bushaltestelle fußläufig in ca. 2 Minuten
- ° Supermärkte, Spielplätze und Restaurant im Umkreis von 700m
- ° Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der Nähe
- ° Die Verbindung über die nahegelegenen Autobahnen ermöglichen ein Erreichen des Flughafens in ca. 25 Autominuten
- ° Schloss Blutenburg 1,4 km entfernt
- ° Nymphenburger Schlosspark, diverse Biergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe
- ° Spaziergänge entlang der nahen Würm laden zur Erholung ein

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	387,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Info: Foto wurde mit 360° Kamera aufgenommen und persönliche Gegenstände mittels Bildbearbeitung entfernt. Perspektive und Proportion erscheinen daher z. T. unnatürlich.



# Exposé - Galerie

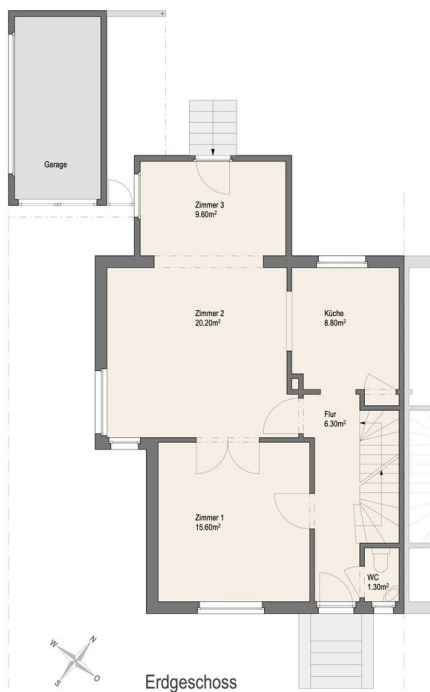


Info: Foto wurde mit 360° Kamera aufgenommen und persönliche Gegenstände mittels Bildbearbeitung entfernt. Perspektive und Proportion erscheinen daher z.T. unnatürlich.

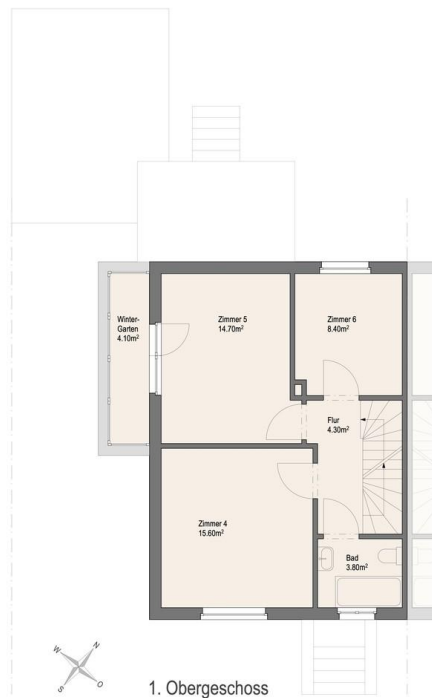




# Exposé - Galerie

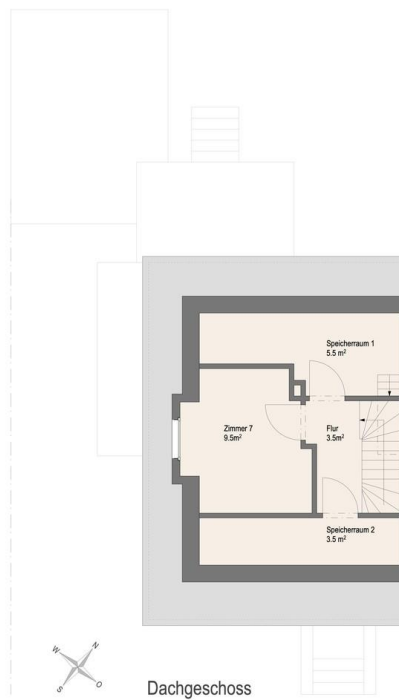


Hinweis: Dies ist ein vereinfachter Grundriss welcher auf Basis von alten Planunterlagen und aktuellen Fotos erstellt wurde. Der Grundriss dient nur zur Orientierung. Der Plan wurde nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Haftung für eventuelle Abweichungen übernommen. Alle Flächen sind circa Angaben.



Hinweis: Dies ist ein vereinfachter Grundriss welcher auf Basis von alten Planunterlagen und aktuellen Fotos erstellt wurde. Der Grundriss dient nur zur Orientierung. Der Plan wurde nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Haftung für eventuelle Abweichungen übernommen. Alle Flächen sind circa Angaben.

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Hinweis: Dies ist ein vereinfachter Grundriss welcher auf Basis von alten Planunterlagen und aktuellen Fotos erstellt wurde. Der Grundriss dient nur zur Orientierung. Der Plan wurde nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Haftung für eventuelle Abweichungen übernommen. Alle Flächen sind circa-Angaben.



Untergeschoss

Hinweis: Dies ist ein vereinfachter Grundriss welcher auf Basis von alten Planunterlagen und aktuellen Fotos erstellt wurde. Der Grundriss dient nur zur Orientierung. Der Plan wurde nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Haftung für eventuelle Abweichungen übernommen. Alle Flächen sind circa-Angaben.



# Exposé - Galerie



Luftbild / Lage

Hinweis: Auszug aus dem Geodatenportal Bayern mit markiertem Grundstück