

München - Obermenzing

Attraktive Gartenwohnung in begehrter Lage an der Würm

Objektnummer: 26225033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47,09 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26225033 - 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: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225033	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 47,09 m²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Nutzfläche	ca. 5 m²
Stellplatz	1 x Duplex, 29000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.01.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



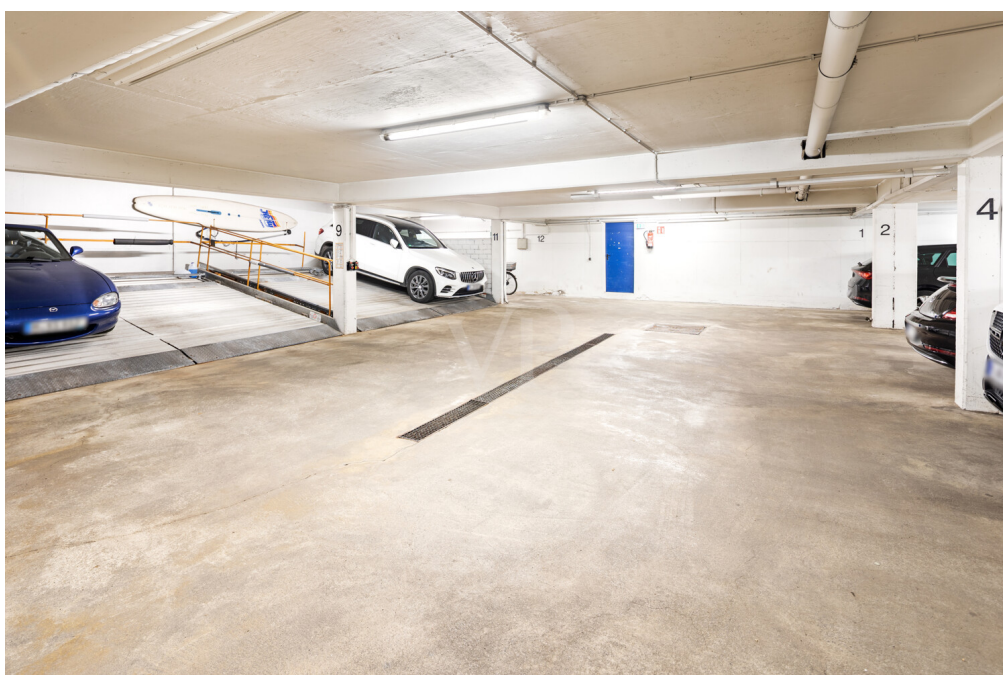
Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



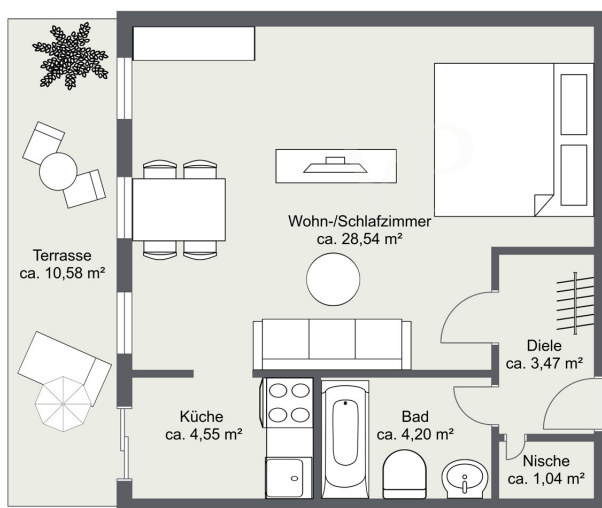
Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Grundrisse



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

Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Ein erster Eindruck

Diese Gartenwohnung überzeugt durch eine gelungene Aufteilung, angenehme Raumverhältnisse und einen Außenbereich, der der Einheit eine besondere Wohnqualität verleiht. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wirkt hell und freundlich und bietet durch seinen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten ein Wohngefühl, das deutlich über das hinausgeht, was man bei dieser Wohnungsgröße sonst häufig findet.

Die separate Küche ist sinnvoll in den Grundriss eingebunden und trägt zu einer klaren Struktur der Wohnung bei. Auch das Badezimmer fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Insgesamt wirkt die Wohnung in ihrer Aufteilung sehr ausgewogen, praktisch und gut nutzbar, ohne dabei an Wohnlichkeit zu verlieren.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich auf schöne Weise nach außen erweitert. Der zugeordnete Gartenanteil schafft zusätzlichen Freiraum und verleiht der Wohnung eine Qualität, die in dieser Form nicht selbstverständlich ist. So entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, das Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und einen angenehmen Bezug ins Grüne miteinander verbindet.

Der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz ergänzt das Angebot um einen wichtigen praktischen Aspekt. Auch der zusätzliche Gemeinschaftsgarten unterstreicht den gepflegten und grünen Charakter der Wohnanlage und rundet das Gesamtbild positiv ab.

Die Immobilie ist seit September 2021 an einen sympathischen jungen Herrn vermietet. Der Mietvertrag beinhaltet eine Staffelmiete, die aktuelle Kaltmiete beträgt 945 Euro.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als interessantes Investment mit einer vermieteten Wohnung in sehr begerter Lage, das sowohl durch den gelungenen Grundriss als auch durch den attraktiven Gartenbezug und die gute Vermietbarkeit überzeugt.

Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * **Gartenwohnung in gefragter Lage von München-Obermenzing**
- * **Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Bezug ins Grüne**
- * **Schöner, privater Garten mit hoher Aufenthaltsqualität**
- * **Separate Küche mit funktionaler Aufteilung**
- * **Eigener Duplex-Stellplatz**
- * **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- * **Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung**
- * **Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**

Objektnummer: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Obermenzings, eingebettet in ein gewachsenes und äußerst gepflegtes Umfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Villen, charmanten Einfamilienhäusern und kleineren, niveauvollen Wohnanlagen auf großzügigen Grundstücken. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Würm, die dieser Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert verleiht und den grünen, nahezu parkähnlichen Charakter des Quartiers unterstreicht.

Das Umfeld steht für ein gehobenes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität. Spaziergänge entlang der Würm, sportliche Aktivitäten im Grünen oder ausgedehnte Fahrradtouren lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren. Auch der Nymphenburger Schlosspark sowie Schloss Blütenburg sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung. Gerade für Singles oder Paare, die naturnah wohnen und zugleich von einer guten Stadtnähe profitieren möchten, bietet diese Lage eine besonders gelungene Kombination.

Die Nahversorgung ist komfortabel und alltagstauglich. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung und sorgen für ein hohes Maß an Bequemlichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zum Bahnhof Pasing mit seinem umfangreichen Angebot an S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Mehrere Busverbindungen ergänzen die gute Anbindung. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die westlichen Autobahnanschlüsse zügig erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Mikrolage ein grünes, urban geprägtes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Wohnqualität, Stil und eine hervorragende Anbindung gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26225033 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26225033 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com