

München – Obermenzing

# Obermenzing: 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Terrasse und Garten!

Objektnummer: 25036001\_2



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036001\_2 - 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: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036001_2
Wohnfläche	ca. 79,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1977

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.03.2028	Endenergieverbrauch	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036001\_2 - 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: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) in dem 1977 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und eignet sich ideal für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und separatem WC sowie eine Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon sowie zur Terrasse, die ausreichend Platz im Freien bieten und den Wohnbereich nach außen erweitern. Des Weiteren steht ein kleiner Garten zur Verfügung, der mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist - ein Ort der Erholung mit Blick ins Grüne. Bitte beachten Sie, dass die Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer entfernt und die beiden Zimmer zu einem großen Wohn- und Essbereich umgestaltet wurden. Daher handelt es sich derzeit um eine 2-Zimmer-Wohnung, einer Rückumwandlung in eine 3-Zimmer-Wohnung steht jedoch nichts im Wege. Im Jahr 2024 wurden die Balkone im gesamten Gebäude saniert und 2016 wurde eine neue Pellet-Heizung installiert. Die Böden befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster sollten erneuert werden. Es wurde bereits zugesichert, dass die Kosten für die neuen Fenster mindestens zur Hälfte von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden. Zudem hat die Eigentümergemeinschaft bereits den Austausch der Wohnungseingangstüren beschlossen. Die Lage der Wohnung im Hochparterre ermöglicht einen einfachen Zugang ohne große Anstrengungen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein Fahrradraum zur allgemeinen Nutzung ist vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen Tiefgaragenstellplatz. Es besteht allerdings die Möglichkeit, einen Duplex-Stellplatz anzumieten. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage zur Vermietung, diese charmante Wohnung mit Garten und Blick ins Grüne lädt zum Wohlfühlen ein. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Ausstattung und Details

- \* 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre
- \* Parkettboden & Fliesen
- \* Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- \* Separates WC
- \* Elektrische Außenrollladen
- \* Balkon (Südausrichtung)
- \* Terrasse mit Garten als Sondernutzungsrecht
- \* Großer Garten zur Allgemeinnutzung
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradkeller
- \* Ideal für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger
- \* Leerstehend - Einzug nach Absprache

Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsrhigen Straßen auszeichnet. Das Viertel ist wegen seiner Lage direkt am Nymphenburger Kanal und der Nähe zum Schloss Blumenburg - das prägendste und bekannteste Gebäude in Obermenzing - sehr beliebt. Der Nymphenburger Schlosspark ist bei einem Spaziergang entlang dem Würmkanal in nur 10 bis 15 Gehminuten zu erreichen - ein Viertel, das zum Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle "Marsopstraße" mit der Linie 160 ist nur ca. 120 m entfernt. Der Pasinger Bahnhof kann in ca. 15 Gehminuten und der Bahnhof Obermenzing in ca. 19 Gehminuten erreicht werden. Damit ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bushaltestelle "Marsopstraße" Linie 160 - ca. 120 m entfernt - Bahnhof "Pasing" - ca. 1,3 km/ca. 15 Gehminuten entfernt - Bahnhof "Obermenzing" - ca. 1,4 km/ca. 19 Gehminuten entfernt - Flughafen München - ca. 39 km, ca. 29 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 40 Autominuten & ca. 32 Minuten mit der S-Bahn - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 29 Autominuten & ca. 30 Minuten mit der S-Bahn - Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rund um den Pasinger Bahnhof zu finden - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 900 m entfernt

Objektnummer: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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