

München - Obermenzing

Wohnen in begehrter Lage mit großzügiger Terrasse

Objektnummer: 26225017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,71 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26225017 - 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: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225017	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64,71 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 11 m ²
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	135.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.04.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



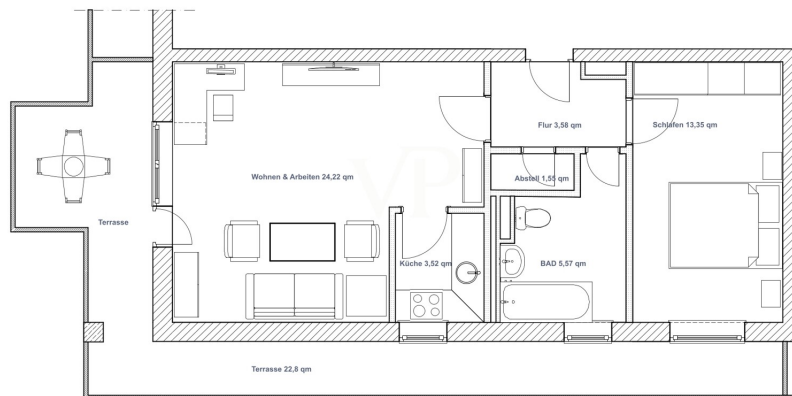
Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225017 - 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: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche ausreichend Raum für individuelles Wohnen und zeitgemäßen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnraum angenehm nach außen erweitert und durch ihre geschützte Lage mit Blick ins Grüne, ohne direkte Straße oder unmittelbar gegenüberliegende Nachbarbebauung, ein hohes Maß an Privatheit und Ruhe für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Objekt befindet sich in einem mehrgeschossigen Gebäude und besticht durch eine klare Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt zwei Zimmern eignet sich diese Etagenwohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die ein modernes Zuhause suchen.

Der großzügige Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt sich nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Hier findet sowohl eine gemütliche Sitzecke als auch ein Essplatz Platz und bietet die perfekte Grundlage für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden.

Das zweite Zimmer ist vielseitig nutzbar und kann zum Beispiel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum dienen. Der funktionale Zuschnitt sorgt für eine optimale Raumausnutzung und unterstreicht den Charakter dieser Wohnung als zeitgemäße Wohnlösung. Ergänzend steht innerhalb der Wohnung eine praktische Abstellkammer zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Alltagsgegenstände bietet.

Die Etagenwohnung ist Teil eines gepflegten Hauses. Für Tageslicht sorgt die durchdachte Fensteranordnung, die in den Wohnräumen angenehme Lichtverhältnisse schafft.

Auch die Lage dieser Wohnung überzeugt: Der Standort bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, sodass die Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem abgedeckt werden können.

Die sanitären Einrichtungen sind funktional gehalten und erfüllen die Anforderungen des alltäglichen Bedarfs. Die genaue Ausstattung, zum Beispiel in Bezug auf Küchenbereich oder Möblierung, kann auf Anfrage oder bei einer Besichtigung genauer erläutert werden, da hierzu keine weiteren Informationen vorliegen.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt als eine interessante Option für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und eine kompakte, vielseitig nutzbare Raumstruktur legen. Dank des übersichtlichen Zuschnitts lassen sich individuelle Ideen und Einrichtungskonzepte problemlos umsetzen.

Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * **Begehrte Wohnlage in München-Pasing-Obermenzing, nahe dem Nymphenburger Schlosspark**
- * **Ca. 65 m² Wohnfläche mit effizientem Grundriss**
- * **Heller Wohn-/Essbereich mit angenehmem Wohnambiente**
- * **Großzügige, geschützte Terrasse mit Blick ins Grüne und hohem Maß an Privatheit**
- * **Separate Küche mit Einbauküche**
- * **Badezimmer mit Badewanne und Fenster**
- * **Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**
- * **Neuwertige Kunststofffenster**
- * **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- * **Separates Kellerabteil vorhanden**
- * **Tiefgaragen-Einzelstellplatz vorhanden**
- * **Sehr gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung**

Objektnummer: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – ruhig gelegen und eingebettet in ein gewachsenes, äußerst gepflegtes Wohnumfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern, stilvollen Villen und kleinen Mehrparteienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Die unmittelbare Nähe zu den Würmauen verleiht der Lage einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreicht den grünen, nahezu parkähnlichen Charakter des Quartiers.

Das Umfeld vermittelt ein niveauvolles und zugleich entspanntes Wohngefühl – geprägt von Ruhe, Privatsphäre und hoher Lebensqualität. Spaziergänge entlang der Würm, Joggingrunden nach Feierabend oder entspannte Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür. Auch der Nymphenburger Schlosspark und Schloss Blumenburg sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Gerade für Paare oder Singles, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten, bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus Rückzug und urbaner Anbindung.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Hierzu zählen unter anderem Lidl, REWE, Aldi, EDEKA, Rossmann und Norma, die eine komfortable Nahversorgung gewährleisten. Auch Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar – ideal für einen unkomplizierten und komfortablen Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Obermenzing (S2) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ebenso ist auch der Bahnhof Pasing fußläufig erreichbar und bietet mit mehreren S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanbindungen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten einen zusätzlichen, besonders attraktiven Standortvorteil. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung. Auch mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnanschlüsse Richtung Westen zügig erreichbar.

Diese Mikrolage verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Lebensqualität, Stil und eine hervorragende Anbindung schätzen.

Objektnummer: 26225017 - 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: 26225017 - 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