

München - Obermenzing

Wohnen in begehrter Lage mit großzügiger Terrasse

Property ID: 26225017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,71 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

At a glance

Property ID	26225017	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 64,71 m²	Type	Apartment
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)	Usable Space	ca. 11 m²
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.04.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

The property



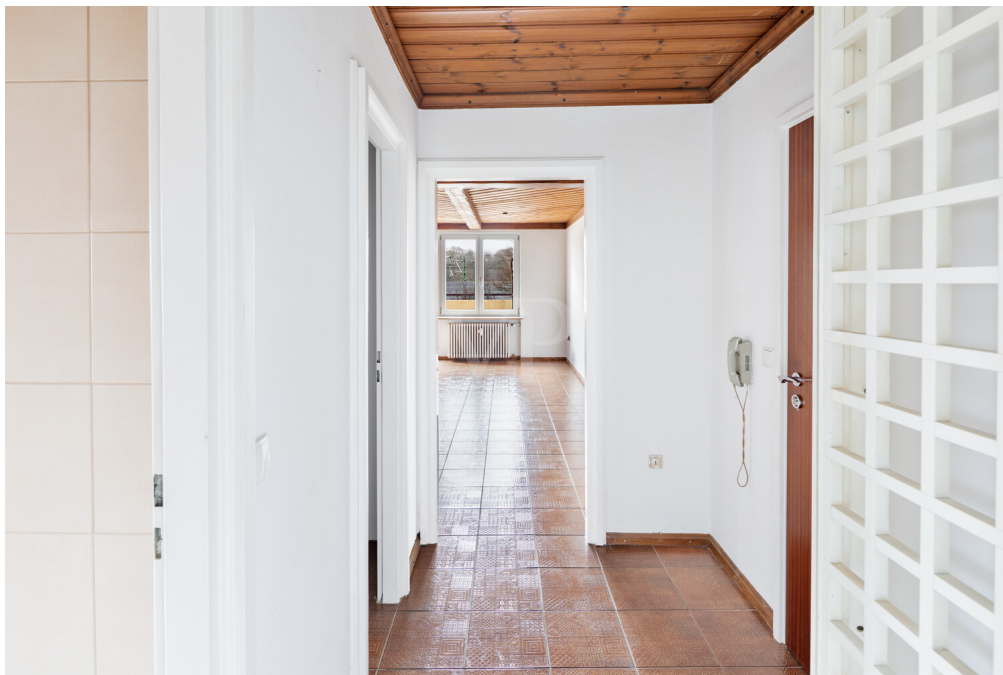
Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

The property



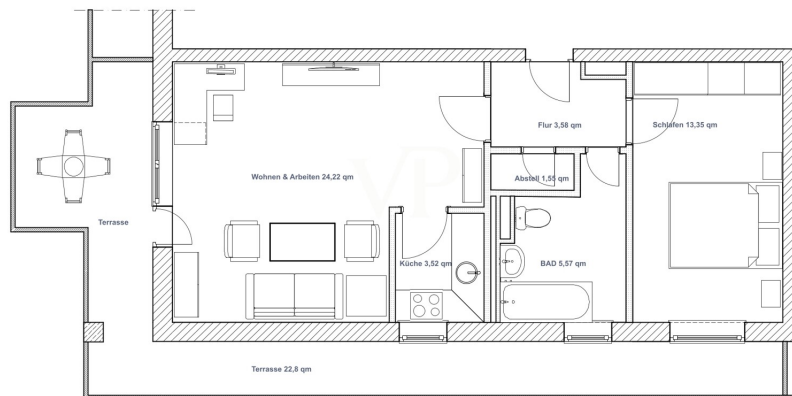
Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

A first impression

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.

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Details of amenities

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**

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

All about the location

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.

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Other information

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.

Property ID: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com