

München – Obermenzing

## Beautiful condominium in a sought-after location in Obermenzing

**Property ID: 25225056**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 510.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25225056 - 81247 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: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## At a glance

Property ID	25225056	Purchase Price	510.000 EUR
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2012
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 3 m <sup>2</sup>
Year of construction	1997	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)		

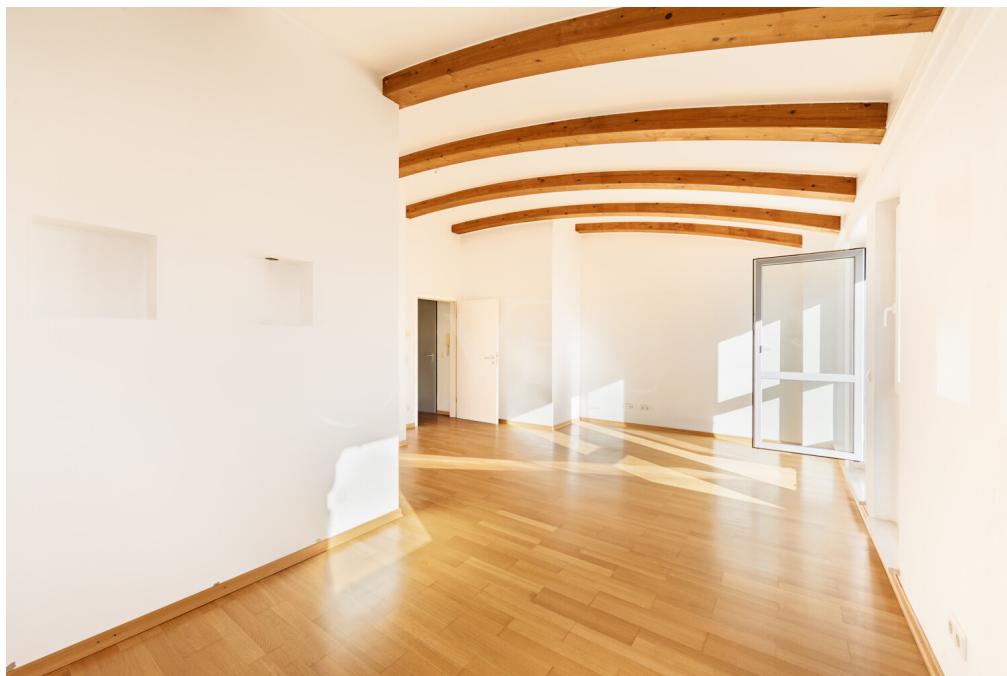
Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.04.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## The property



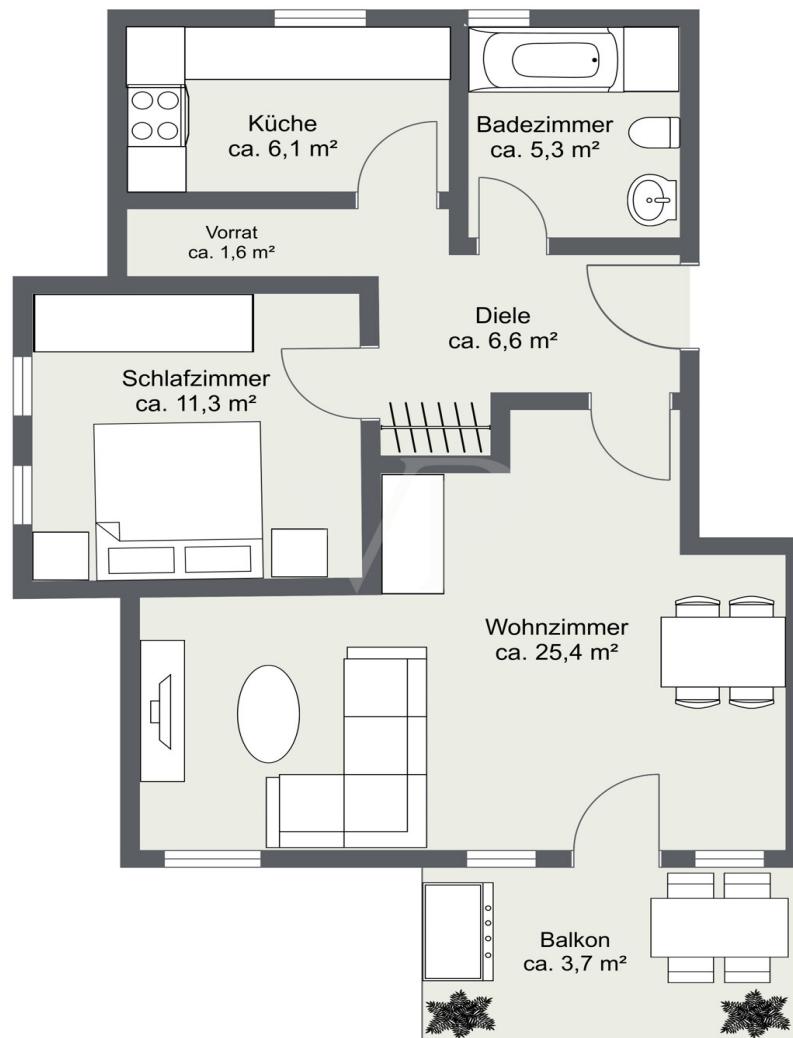
Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## The property



Property ID: 25225056 - 81247 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: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## A first impression

Sunny apartment with an ideal layout in a prime location in Obermenzing. In one of Munich's most sought-after residential areas – the beautiful district of Obermenzing – this charming apartment, built in 1997, offers approximately 60 m<sup>2</sup> of living space and is in excellent condition. It impresses with its well-designed layout, exceptionally high ceilings, high-quality finishes, and a meticulously maintained building complex. The apartment benefits from natural light on three sides, creating a pleasantly bright atmosphere. Exposed wooden beams on the high, vaulted ceiling (up to 3.20 meters) lend it a unique and warm character. The inviting living and dining area, spanning approximately 25 m<sup>2</sup>, forms the heart of the property. Expansive windows offer generous views of the surrounding greenery and create an airy, open feel. From here, you can access the sunny, south-facing balcony – an ideal spot for relaxation and enjoyment. The well-organized kitchen features a fully equipped, well-maintained fitted kitchen that makes optimal use of the space and creates a harmonious overall impression. An adjoining pantry offers additional storage space for household items and appliances. The bedroom, at approximately 11 m<sup>2</sup>, provides ample room for personalization, making it an ideal retreat for singles or couples. The bathroom features a classic design and a bathtub – timeless, functional, and in excellent condition. The hallway offers plenty of space for a wardrobe and creates a harmonious transition between the living areas. High-quality parquet flooring and underfloor heating throughout the apartment ensure a pleasant indoor climate and underscore the high level of comfort. An underground parking space is also available, completing the offering. This condominium impresses not only with its well-designed floor plan and high-quality living environment but also with its location in Obermenzing – one of Munich's greenest and best-connected districts. Here you can enjoy a peaceful setting near Blutenburg Park with excellent infrastructure – ideal for singles, couples, or investors.

Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Begehrte und ruhige Lage in Obermenzing
- \* Lichtdurchflutete Wohnung mit durchdachtem Grundriss und viel Charme
- \* Sonniger Südbalkon mit Blick ins Grüne
- \* Separate Küche mit Einbauküche und praktischem Vorratsraum
- \* Zeitloses Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- \* Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- \* Neuwertige, dreifachverglaste Kunststofffenster
- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* Eigenes Kellerabteil vorhanden
- \* Sehr gute Anbindung an S-Bahn, Bus und Autobahn

**Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## All about the location

Die Immobilie liegt in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel mit repräsentativen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienvillen, eingebettet in eine grüne Umgebung. Das Umfeld vermittelt ein niveauvolles und zugleich angenehmes Wohngefühl, geprägt von Ruhe, Sicherheit und hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und Sportheinrichtungen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Für Spaziergänge und Erholung im Grünen laden die idyllischen Würmauen und der nahe Nymphenburger Schlosspark zu jeder Jahreszeit ein. Auch der Schlosspark Blutenburg mit seinen weitläufigen Grünflächen ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche attraktive Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station Obermenzing (S2) liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchener Innenstadt. Mehrere Buslinien mit Anbindung an die umliegenden Stadtteile sind in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Diese Mikrolage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Komfort und eine hervorragende Anbindung legen.

**Property ID: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25225056 - 81247 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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