

München – Obermenzing

Garden apartment in a prime location – charming & idyllic in Munich-Obermenzing

Property ID: 25225046



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,07 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25225046 - 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

At a glance

Property ID	25225046
Living Space	ca. 102,07 m ²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	117.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.03.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

The property



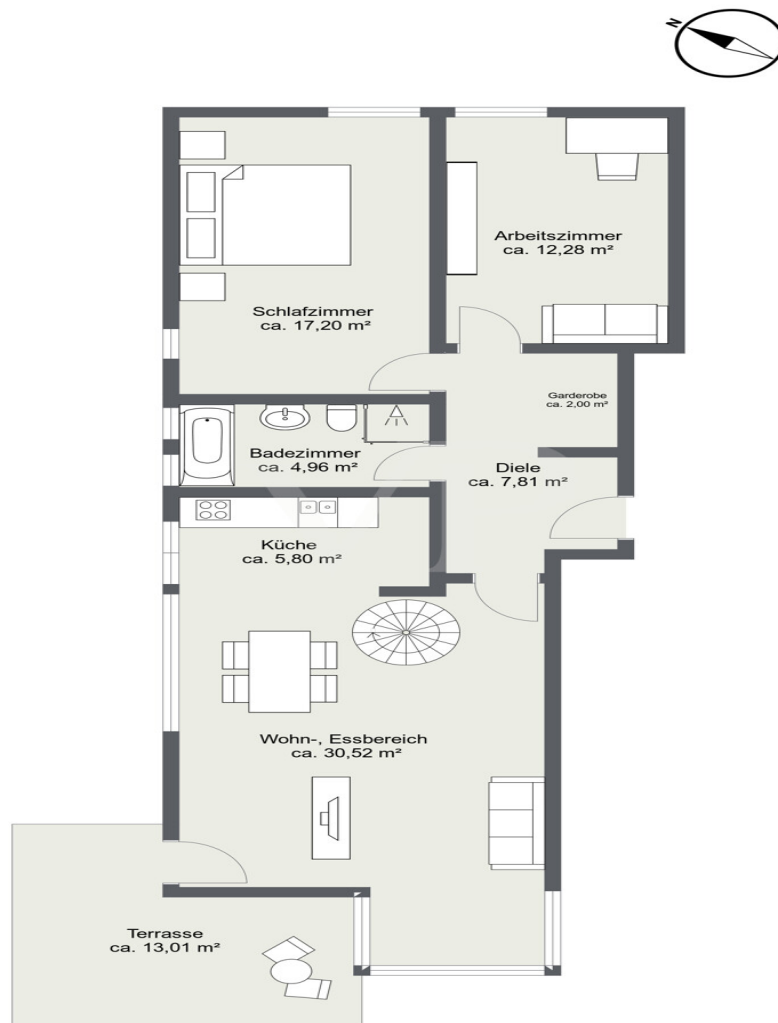
Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

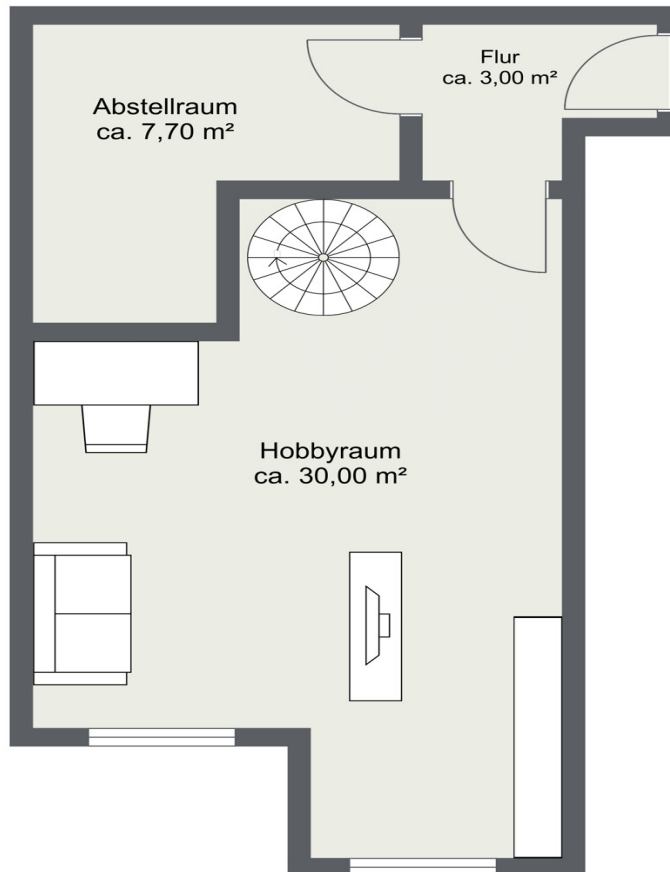
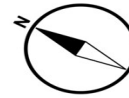
The property



Property ID: 25225046 - 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

A first impression

Living with peace and charm in Munich-Obermenzing. In a sought-after yet pleasantly quiet location in Munich-Obermenzing, a charming ground-floor apartment awaits you, complete with an additional, versatile hobby room in the basement. Offering approximately 102 m² of living space, this home combines timeless architecture with a comfortable living experience. Built in 1990 and meticulously maintained, the property impresses with its well-thought-out layout, high-quality details, and the special advantage of a sunny, spacious garden. Living comfort with character. Even the entrance area reveals the successful floor plan: From here, the layout opens to the left and right, elegantly leading into the various living areas. The generous living and dining area with an open-plan kitchen forms the heart of the apartment. Elegant mosaic hardwood parquet flooring and large, floor-to-ceiling windows facing the garden flood the room with natural light, creating an atmosphere of warmth and openness. A discreetly integrated spiral staircase leads directly from the living area to the private hobby room in the basement. This room also features high-quality parquet flooring and is flooded with natural light through cleverly placed skylights, giving it a bright and welcoming atmosphere. The adjacent, private storage room offers practical storage space and direct access to the underground parking garage, bicycle storage, and other communal areas. This additional space is a real asset that makes everyday life more comfortable. From the living and dining area, you can access the southwest-facing terrace and the spacious garden. This orientation guarantees optimal sunlight from late morning until evening – ideal for enjoying the sun after work or on weekends. The well-maintained, park-like communal garden offers a large play area for children and is particularly secure thanks to its fence – there is no direct access to the street. Spaces for retreat and versatility: The bedroom presents itself as a tranquil oasis of relaxation. Another room offers flexible usage options – ideal as a study, guest room, or children's room. The modern bathroom is tiled in a contemporary, warm beige tone and features a bathtub and a separate shower. It combines understated elegance with functional everyday practicality. For added convenience, all residents have access to a drying room and a laundry room with shared washing machines. Those who prefer can also conveniently wash their laundry in their own apartment, as the necessary connections are available. Your retreat in Obermenzing: Lockable windows and doors ensure a sense of security. A private underground parking space completes the offering and allows for convenient parking. The successful combination of a quiet location, a spacious garden, high-quality fixtures and fittings, a well-designed floor plan, and practical additional storage space in the basement makes this ground-floor apartment a special home in one of Munich's most sought-after residential areas.

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * ruhige Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden Obermenzings
- * ca. 102 m² Wohnfläche mit durchdachter Grundrissgestaltung für stilvolles Wohnen
- * sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang – Ihr privates Refugium im Grünen
- * idyllischer, großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- * großzügiger Wohn- und Essbereich mit edlem Mosaik-Echtholzparkett
- * zwei Schlafzimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugszimmer nutzbar
- * helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche für entspannte Wohlfühlmomente
- * praktische Einbauküche in U-Form – perfekt für gemeinsames Kochen
- * vielseitiger Hobbyraum im Untergeschoss mit Zugang zu Abstell- und Gemeinschaftsflächen
- * großzügiger Tiefgaragenstellplatz für Komfort und Sicherheit

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von München-Obermenzing, nur wenige Gehminuten von der Würm entfernt. Der Stadtteil gilt mit seiner malerischen Umgebung und seiner Mischung aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort als einer der schönsten im Münchner Westen. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und grüne Straßenzüge prägen das Umfeld und schaffen ein wohnliches, niveauvolles Ambiente.

Die Anbindung ist hervorragend: Der S-Bahn- und Regionalbahnhof Pasing ist nur wenige Minuten entfernt. Von hier fahren zahlreiche S-Bahnlinien, Regionalzüge und Fernzüge, sodass Sie in rund zwölf Minuten in der Münchner Innenstadt sind und auch überregionale Ziele schnell erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 20 Minuten ins Zentrum, die Autobahn A8 Richtung Stuttgart oder Salzburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Umgebung. Für größere Shoppingtouren bieten die nahegelegenen Pasing Arcaden ein vielfältiges Angebot. Familien profitieren zudem von einem sehr guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im nahen Umfeld.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der Nymphenburger Schlosspark, das historische Schloss Blutenburg, die idyllischen Ufer der Würm und der Botanische Garten liegen nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche Biergärten und Restaurants runden die hohe Lebensqualität dieser Lage ab.

Property ID: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25225046 - 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