

München - Obermenzing

Attraktive Gartenwohnung in begehrter Lage an der Würm

Property ID: 26225033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47,09 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26225033 - 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: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

At a glance

Property ID	26225033
Living Space	ca. 47,09 m²
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Duplex, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	298.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	130.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.01.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

The property



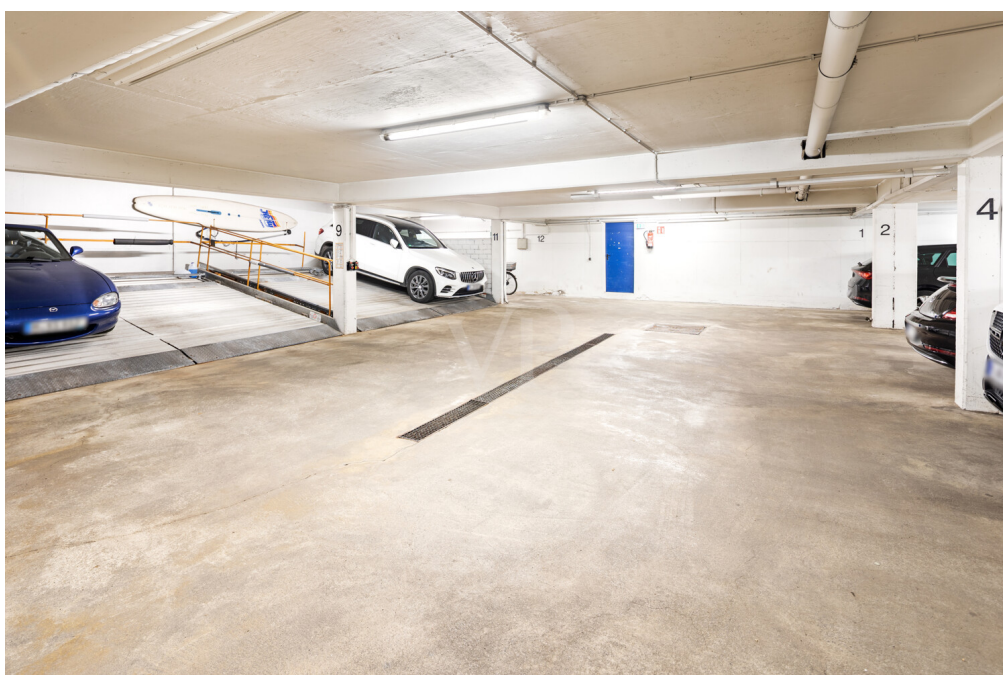
Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

The property



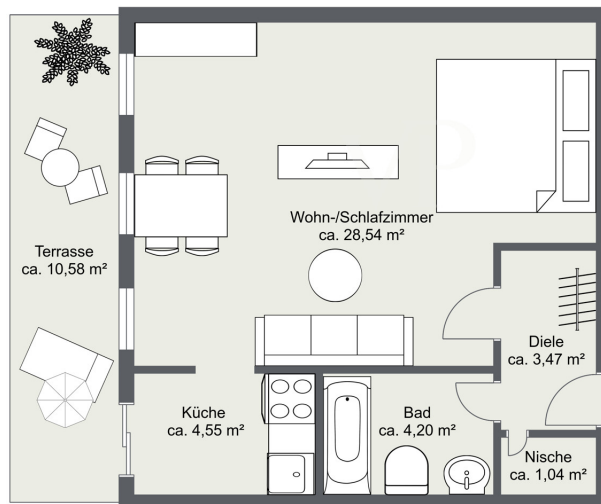
Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225033 - 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: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

A first impression

Diese Gartenwohnung überzeugt durch eine gelungene Aufteilung, angenehme Raumverhältnisse und einen Außenbereich, der der Einheit eine besondere Wohnqualität verleiht. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wirkt hell und freundlich und bietet durch seinen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten ein Wohngefühl, das deutlich über das hinausgeht, was man bei dieser Wohnungsgröße sonst häufig findet.

Die separate Küche ist sinnvoll in den Grundriss eingebunden und trägt zu einer klaren Struktur der Wohnung bei. Auch das Badezimmer fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Insgesamt wirkt die Wohnung in ihrer Aufteilung sehr ausgewogen, praktisch und gut nutzbar, ohne dabei an Wohnlichkeit zu verlieren.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich auf schöne Weise nach außen erweitert. Der zugeordnete Gartenanteil schafft zusätzlichen Freiraum und verleiht der Wohnung eine Qualität, die in dieser Form nicht selbstverständlich ist. So entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, das Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und einen angenehmen Bezug ins Grüne miteinander verbindet.

Der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz ergänzt das Angebot um einen wichtigen praktischen Aspekt. Auch der zusätzliche Gemeinschaftsgarten unterstreicht den gepflegten und grünen Charakter der Wohnanlage und rundet das Gesamtbild positiv ab.

Die Immobilie ist seit September 2021 an einen sympathischen jungen Herrn vermietet. Der Mietvertrag beinhaltet eine Staffelmiete, die aktuelle Kaltmiete beträgt 945 Euro.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als interessantes Investment mit einer vermieteten Wohnung in sehr begerter Lage, das sowohl durch den gelungenen Grundriss als auch durch den attraktiven Gartenbezug und die gute Vermietbarkeit überzeugt.

Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * **Gartenwohnung in gefragter Lage von München-Obermenzing**
- * **Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Bezug ins Grüne**
- * **Schöner, privater Garten mit hoher Aufenthaltsqualität**
- * **Separate Küche mit funktionaler Aufteilung**
- * **Eigener Duplex-Stellplatz**
- * **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- * **Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung**
- * **Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**

Property ID: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Obermenzings, eingebettet in ein gewachsenes und äußerst gepflegtes Umfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Villen, charmanten Einfamilienhäusern und kleineren, niveauvollen Wohnanlagen auf großzügigen Grundstücken. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Würm, die dieser Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert verleiht und den grünen, nahezu parkähnlichen Charakter des Quartiers unterstreicht.

Das Umfeld steht für ein gehobenes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität. Spaziergänge entlang der Würm, sportliche Aktivitäten im Grünen oder ausgedehnte Fahrradtouren lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren. Auch der Nymphenburger Schlosspark sowie Schloss Blumenburg sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung. Gerade für Singles oder Paare, die naturnah wohnen und zugleich von einer guten Stadtnähe profitieren möchten, bietet diese Lage eine besonders gelungene Kombination.

Die Nahversorgung ist komfortabel und alltagstauglich. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung und sorgen für ein hohes Maß an Bequemlichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zum Bahnhof Pasing mit seinem umfangreichen Angebot an S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Mehrere Busverbindungen ergänzen die gute Anbindung. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die westlichen Autobahnanschlüsse zügig erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Mikrolage ein grünes, urban geprägtes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Wohnqualität, Stil und eine hervorragende Anbindung gleichermaßen schätzen.

Property ID: 26225033 - 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: 26225033 - 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