

München - Obermenzing

Exklusives Wohnerlebnis in Obermenzing

Número de propiedad: VP25003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	VP25003
Superficie habitable	ca. 87 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	895.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	85.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.12.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Una primera impresión

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens und bietet alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Die moderne Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne und sorgt für höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit nur wenigen Parteien und punktet mit einem gepflegten Gemeinschaftsgarten. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein geräumiger Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

Es werden keine Bilder veröffentlicht, da die Wohnung aktuell vermietet ist und dies dem Wunsch der derzeitigen Mieter entspricht. Ab dem 01.01.2027 steht die Wohnung bezugsfrei zur Verfügung.

Obermenzing bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Der Nymphenburger Schlosspark sowie die Würm laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten.

*** Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!**

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS

- * **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse**
- * **Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten**
- * **Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit charmanten Dachschrägen**
- * **Zeitgemäßes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne, plus Gäste-WC**
- * **Ruhige Lage in Obermenzing, umgeben von Grünflächen und nahe dem Nymphenburger Schlosspark**

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Obermenzing ist einer der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Diese ruhige Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Supermärkten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Gastronomiebetriebe, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vertreten.

Für Familien sind die vielen Schulen und Kindergärten in der Nähe besonders attraktiv, ebenso wie die zahlreichen Spielplätze und Parks wie Nymphenburger Schloss, der Botanischer Garten und Schloss Blutenburg.

Die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A96 und A99 ermöglicht es, die umliegenden Regionen und den Münchner Flughafen schnell zu erreichen. Durch den "Äußeren Münchner Ring" müssen keine staugefährdeten Wegstrecken durch die Innenstadt gewählt werden.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und naturnaher Umgebung.

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Otros datos

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Número de propiedad: VP25003 - 81247 München - Obermenzing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com