

München – Obermenzing

Apartamento con jardín en una ubicación privilegiada: encantador e idílico en Múnich-Obermenzing

Número de propiedad: 25225046



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,07 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

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

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	25225046
Superficie habitable	ca. 102,07 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	850.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 20 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	13.03.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad



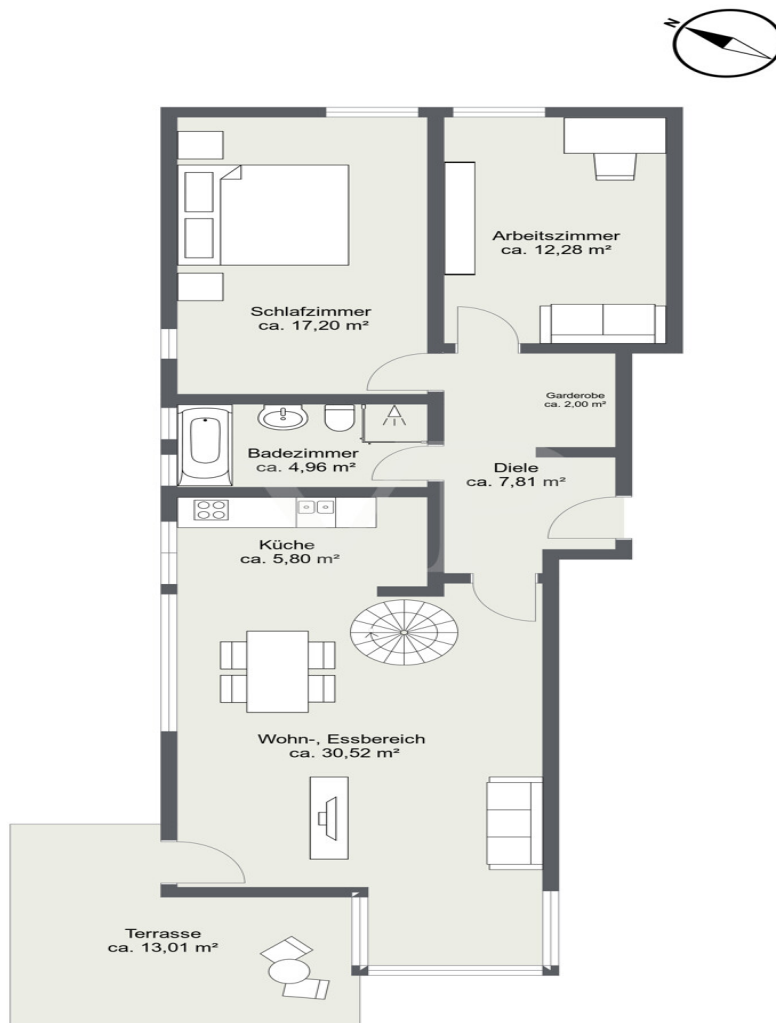
Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

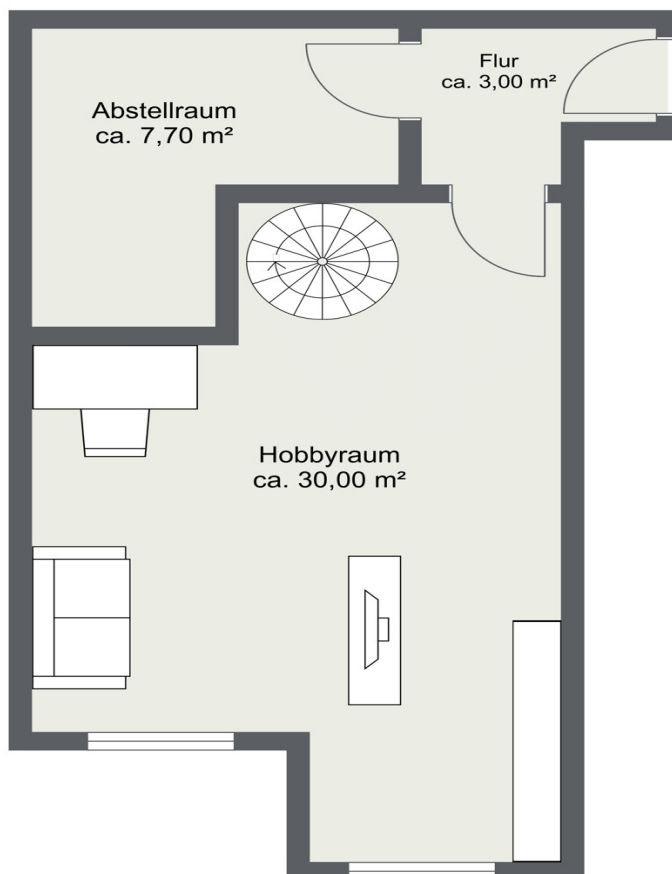
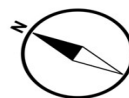
La propiedad



Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Una primera impresión

Viva con tranquilidad y encanto en Múnich-Obermenzing. En una ubicación privilegiada y a la vez tranquila en Múnich-Obermenzing, le espera un encantador apartamento en planta baja, con una versátil sala de ocio adicional en el sótano. Con aproximadamente 102 m² de espacio habitable, esta casa combina una arquitectura atemporal con una experiencia de vida confortable. Construida en 1990 y meticulosamente mantenida, la propiedad impresiona por su cuidada distribución, detalles de alta calidad y la ventaja especial de un amplio y soleado jardín. Confort con carácter. Incluso la entrada revela la acertada distribución: desde aquí, la distribución se abre a izquierda y derecha, conectando elegantemente con las distintas zonas de estar. El amplio salón-comedor con cocina abierta constituye el corazón del apartamento. El elegante suelo de parquet de mosaico de madera noble y los amplios ventanales que dan al jardín inundan la estancia de luz natural, creando una atmósfera cálida y abierta. Una discreta escalera de caracol integrada conduce directamente desde el salón a la sala de ocio privada en el sótano. Esta habitación también cuenta con suelo de parqué de alta calidad y está inundada de luz natural gracias a claraboyas estratégicamente ubicadas, lo que le confiere un ambiente luminoso y acogedor. El trastero privado adyacente ofrece un práctico espacio de almacenamiento y acceso directo al aparcamiento subterráneo, al garaje para bicicletas y a otras zonas comunes. Este espacio adicional es un verdadero activo que hace la vida diaria más cómoda. Desde el salón-comedor se accede a la terraza orientada al suroeste y al amplio jardín. Esta orientación garantiza una luz solar óptima desde última hora de la mañana hasta la noche, ideal para disfrutar del sol después del trabajo o los fines de semana. El cuidado jardín comunitario, similar a un parque, ofrece una amplia zona de juegos infantiles y es especialmente seguro gracias a su vallado; no tiene acceso directo a la calle. Espacios de retiro y versatilidad: el dormitorio se presenta como un tranquilo oasis de relajación. Otra habitación ofrece opciones de uso flexibles, ideal como estudio, habitación de invitados o habitación infantil. El moderno baño está alicatado en un cálido tono beige contemporáneo y cuenta con bañera y ducha independiente. Combina una elegancia discreta con la practicidad para el día a día. Para mayor comodidad, todos los residentes tienen acceso a un tendedero y una lavandería con lavadoras compartidas. Quienes lo prefieran también pueden lavar la ropa cómodamente en su propio apartamento, ya que disponen de las conexiones necesarias. Su refugio en Obermenzing: Las ventanas y puertas con cerradura garantizan una sensación de seguridad. Una plaza de aparcamiento subterráneo privado completa la oferta y permite aparcar cómodamente. La acertada combinación de una ubicación tranquila, un amplio jardín, instalaciones de alta calidad, una distribución impecable y un práctico espacio de almacenamiento adicional en el

sótano hacen de este apartamento en planta baja un hogar especial en una de las zonas residenciales más codiciadas de Múnich.

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25225046 - 81245 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