

München - Obermenzing

Exklusives Wohnen in Bestlage von Obermenzing

CODE DU BIEN: VP25002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 410 m²

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	VP25002	Prix d'achat	1.850.000 EUR
Surface habitable	ca. 153 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2008		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	75.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Une première impression

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Obermenzing vereint modernes Wohnen mit einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 410 m² erstreckt sich die Immobilie über zwei Etagen und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Bereits das Erdgeschoss empfängt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch große Fensterfronten und den direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die moderne, offen gestaltete Küche mit hochwertigen Geräten und eleganter Kochinsel bildet den stilvollen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten und sich ideal an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Walk-in-Dusche und schafft damit einen privaten Rückzugsort mit hohem Komfort. Ein weiteres, modern ausgestattetes Badezimmer komplettiert diese Etage.

Die im Jahr 2008 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre hochwertige Bauqualität und eine sehr gute Energieeffizienz. Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Fußbodenheizung, edles Eichenparkett, moderne Badezimmerausstattungen sowie eine zentrale Staubsaugeranlage. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und bietet neben großzügigen Stauraummöglichkeiten ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse und grüner Bepflanzung lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein im Freien ein und bietet besonders in den Sommermonaten eine wunderbare private Oase.

Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur ein exklusives Zuhause in grüner und ruhiger Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Familien, die modernen Wohnkomfort in attraktiver und zugleich naturnaher Lage zu schätzen wissen.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Bilder veröffentlicht.

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Détails des commodités

HIGHLIGHTS

- * **Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse und Garten**
- * **Offene, moderne Küche mit hochwertigen Geräten und Kochinsel**
- * **Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung und modernen Badezimmern**
- * **Hauptschlafzimmer mit en-suite Badezimmer: freistehende Badewanne und Walk-In-Dusche**
- * **Grüner Garten mit Terrasse, ideal zum Entspannen und für Outdoor-Aktivitäten**

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Tout sur l'emplacement

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 Blumenburg.

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.

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: VP25002 - 81247 München - Obermenzing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com