

München – Obermenzing

## Magnifique appartement en copropriété dans un quartier recherché d'Obermenzing

**CODE DU BIEN: 25225056**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 510.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225056	Prix d'achat	510.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2012
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1997	Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

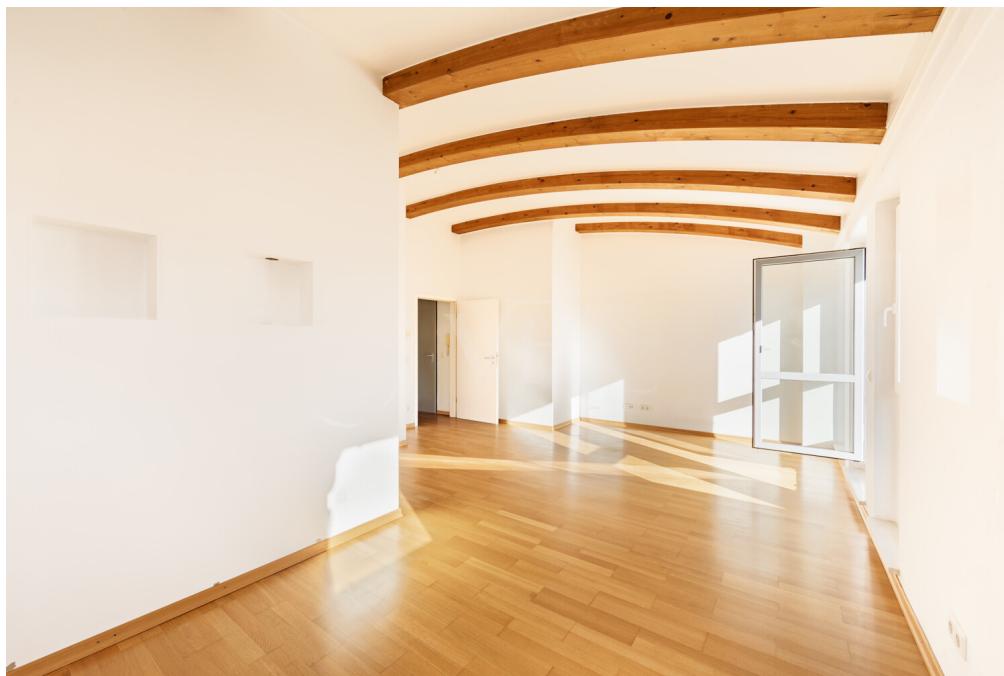
**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2028	Consommation finale d'énergie	80.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



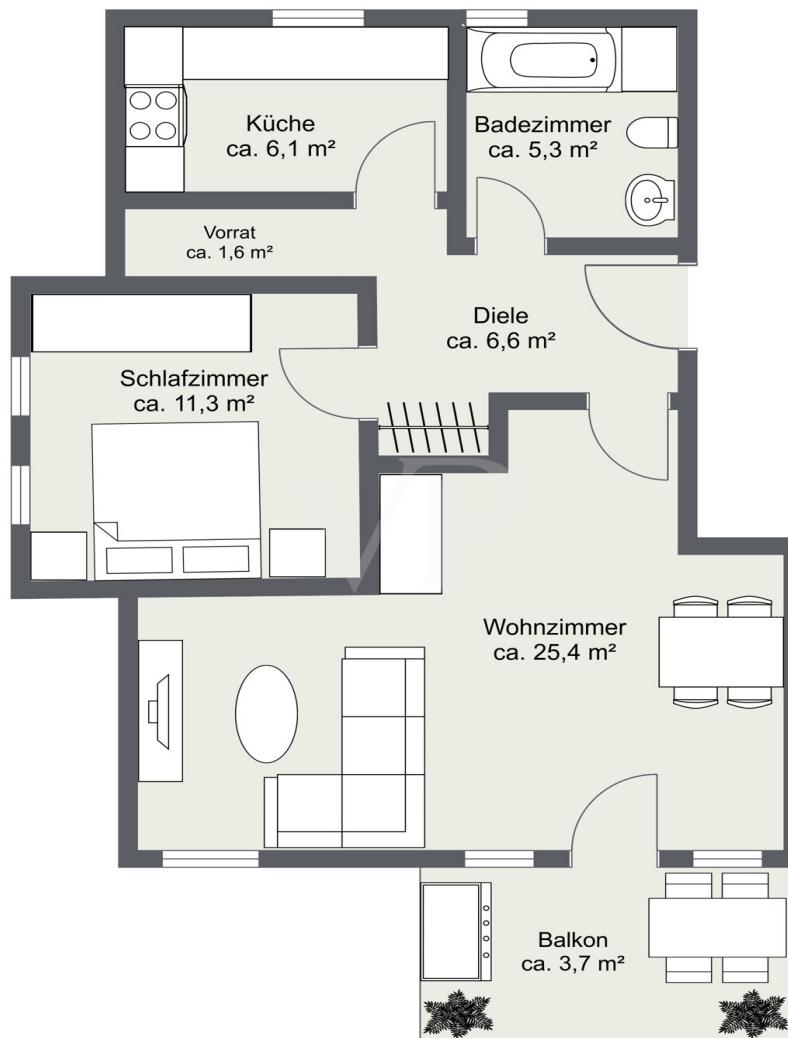
CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Une première impression

Appartement ensoleillé à l'agencement idéal, idéalement situé à Obermenzing. Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Munich, le charmant quartier d'Obermenzing, cet appartement, construit en 1997, offre environ 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et est en excellent état. Il séduit par son agencement bien pensé, ses plafonds exceptionnellement hauts, ses finitions de haute qualité et un immeuble impeccablement entretenu.

L'appartement bénéficie d'une lumière naturelle abondante sur trois côtés, créant une atmosphère agréablement lumineuse. Les poutres apparentes du haut plafond voûté (jusqu'à 3,20 mètres) lui confèrent un caractère unique et chaleureux. Le séjour/salle à manger convivial, d'une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup>, constitue le cœur de l'appartement. De larges fenêtres offrent une vue imprenable sur la verdure environnante et créent une sensation d'espace et de luminosité. De là, on accède à un balcon ensoleillé exposé plein sud, un lieu idéal pour se détendre et profiter du soleil. La cuisine, parfaitement agencée, est entièrement équipée et en excellent état, optimisant l'espace et créant une harmonie visuelle. Un cellier attenant offre un espace de rangement supplémentaire pour les ustensiles et appareils électroménagers. La chambre, d'environ 11 m<sup>2</sup>, offre un espace généreux à personnaliser, idéal pour une personne seule ou un couple. La salle de bains, au design classique, est dotée d'une baignoire – intemporelle, fonctionnelle et en parfait état. Le couloir, spacieux, permet d'installer un dressing et assure une transition fluide entre les pièces à vivre. Un parquet de qualité et un chauffage au sol dans tout l'appartement garantissent un climat intérieur agréable et un confort optimal. Une place de parking en sous-sol complète ce bien. Cette résidence séduit non seulement par son agencement bien pensé et son cadre de vie de grande qualité, mais aussi par son emplacement à Obermenzing, l'un des quartiers les plus verts et les mieux desservis de Munich. Vous profiterez d'un cadre paisible à proximité du parc Blutenburg et d'excellentes infrastructures – idéal pour les personnes seules, les couples ou les investisseurs.

**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Begehrte und ruhige Lage in Obermenzing
- \* Lichtdurchflutete Wohnung mit durchdachtem Grundriss und viel Charme
- \* Sonniger Südbalkon mit Blick ins Grüne
- \* Separate Küche mit Einbauküche und praktischem Vorratsraum
- \* Zeitloses Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- \* Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- \* Neuwertige, dreifachverglaste Kunststofffenster
- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* Eigenes Kellerabteil vorhanden
- \* Sehr gute Anbindung an S-Bahn, Bus und Autobahn

**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel mit repräsentativen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienvillen, eingebettet in eine grüne Umgebung. Das Umfeld vermittelt ein niveauvolles und zugleich angenehmes Wohngefühl, geprägt von Ruhe, Sicherheit und hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und Sportheinrichtungen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Für Spaziergänge und Erholung im Grünen laden die idyllischen Würmauen und der nahe Nymphenburger Schlosspark zu jeder Jahreszeit ein. Auch der Schlosspark Blutenburg mit seinen weitläufigen Grünflächen ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche attraktive Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station Obermenzing (S2) liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchener Innenstadt. Mehrere Buslinien mit Anbindung an die umliegenden Stadtteile sind in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Diese Mikrolage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Komfort und eine hervorragende Anbindung legen.

**CODE DU BIEN: 25225056 - 81247 München – Obermenzing**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25225056 - 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)