

München – Obermenzing

Appartement avec jardin idéalement situé – charmant et idyllique à Munich-Obermenzing

CODE DU BIEN: 25225046



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,07 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225046
Surface habitable	ca. 102,07 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Garage, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	850.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



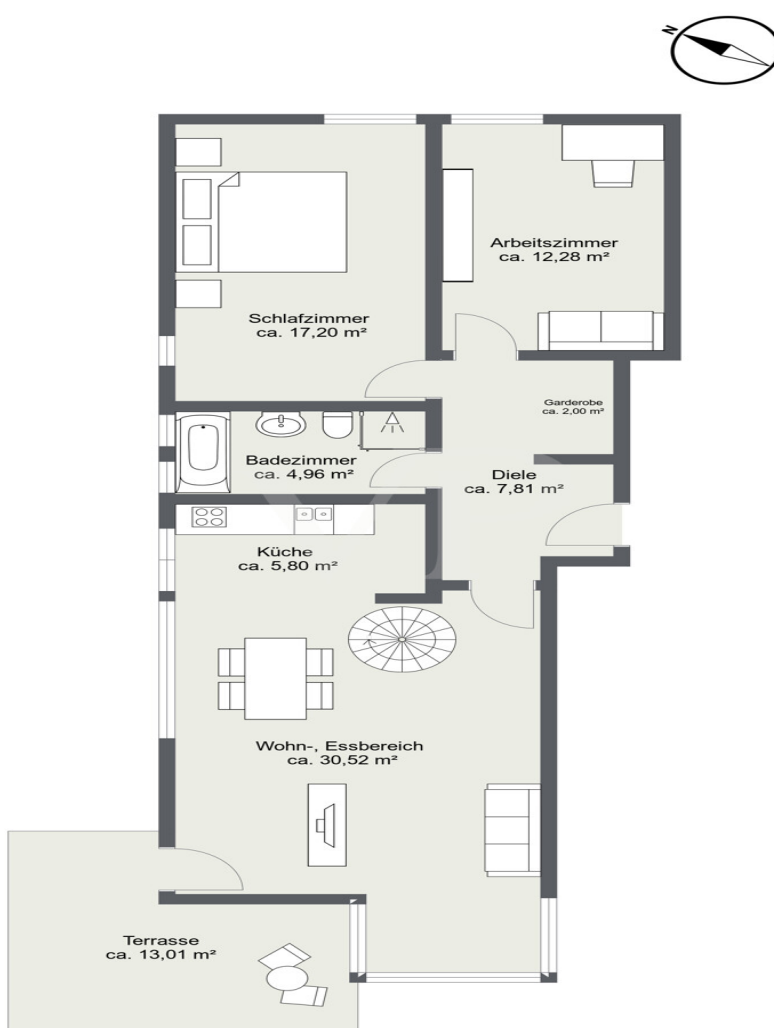
CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

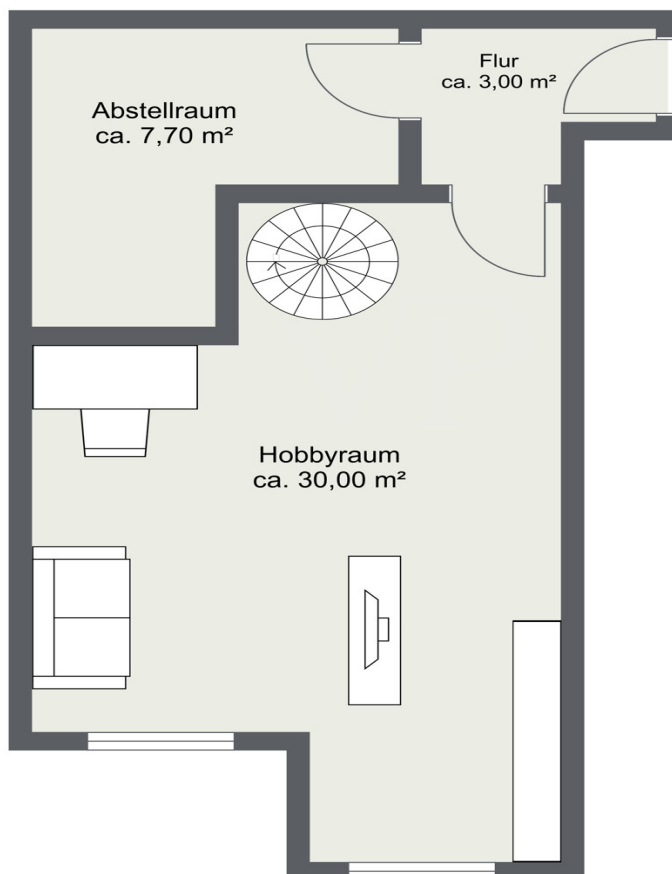
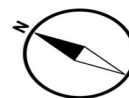
La propriété



CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Une première impression

Vivre au calme et avec charme à Munich-Obermenzing. Dans un quartier recherché et paisible de Munich-Obermenzing, un charmant appartement de plain-pied vous attend, agrémenté d'une pièce polyvalente supplémentaire au sous-sol, idéale pour vos loisirs. Offrant environ 102 m² de surface habitable, ce logement allie une architecture intemporelle à un confort optimal. Construit en 1990 et méticuleusement entretenu, il séduit par son agencement bien pensé, ses finitions de qualité et son atout majeur : un jardin spacieux et ensoleillé. Un confort empreint de caractère. Dès l'entrée, l'agencement réussi des pièces est mis en valeur : de part et d'autre, l'espace s'ouvre avec élégance sur les différentes pièces à vivre. Le vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte constitue le cœur de l'appartement. Un élégant parquet en mosaïque et de grandes baies vitrées donnant sur le jardin inondent la pièce de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et aérée. Un escalier en colimaçon discrètement intégré mène directement du séjour à la pièce privative au sous-sol, idéale pour vos loisirs. Cette pièce bénéficie d'un parquet de haute qualité et d'une abondante lumière naturelle grâce à des puits de lumière astucieusement placés, lui conférant une atmosphère lumineuse et accueillante. Le cellier privatif attenant offre un espace de rangement pratique et un accès direct au parking souterrain, au local à vélos et aux autres espaces communs. Cet espace supplémentaire est un véritable atout qui facilite le quotidien. Depuis le séjour/salle à manger, vous accédez à la terrasse exposée sud-ouest et au vaste jardin. Cette orientation garantit un ensoleillement optimal de la fin de matinée jusqu'au soir – idéal pour profiter du soleil après le travail ou le week-end. Le jardin commun, soigné et arboré, offre un grand espace de jeux pour les enfants et est particulièrement sécurisé grâce à sa clôture – sans accès direct à la rue. Des espaces de détente et de polyvalence : la chambre se présente comme une oasis de tranquillité. Une autre pièce offre de multiples possibilités d'aménagement – idéale comme bureau, chambre d'amis ou chambre d'enfant. La salle de bains moderne est carrelée dans des tons beiges chauds et contemporains et comprend une baignoire et une douche séparée. Elle allie une élégance discrète à une fonctionnalité optimale au quotidien. Pour plus de confort, tous les résidents ont accès à un séchoir et à une buanderie avec machines à laver partagées. Ceux qui le préfèrent peuvent également laver leur linge dans leur appartement, les raccordements nécessaires étant disponibles. Votre havre de paix à Obermenzing : fenêtres et portes verrouillables garantissent votre sécurité. Une place de parking souterrain privative complète ce bien et facilite le stationnement. L'alliance réussie d'un emplacement calme, d'un jardin spacieux, de prestations haut de gamme, d'un agencement bien pensé et d'un espace de rangement supplémentaire pratique au sous-sol fait de cet appartement en rez-de-chaussée un lieu de vie exceptionnel dans

l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Munich.

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25225046 - 81245 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