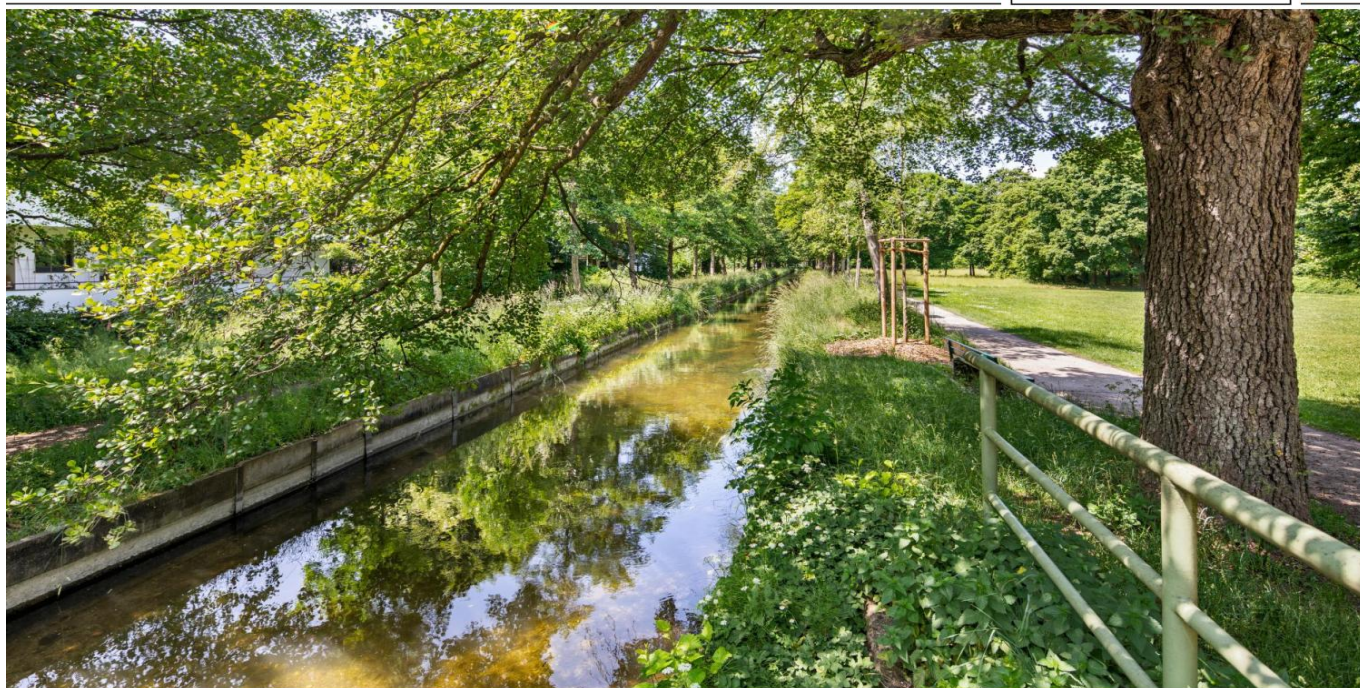


München – Obermenzing

## Attraktive Maisonettewohnung nahe dem Nymphenburger Kanal

*CODE DU BIEN: 26225014*



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 26225014 - 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: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26225014
Surface habitable	ca. 61,55 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Duplex, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	158.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007



CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



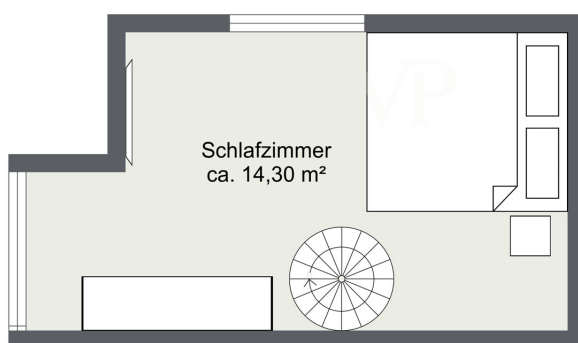
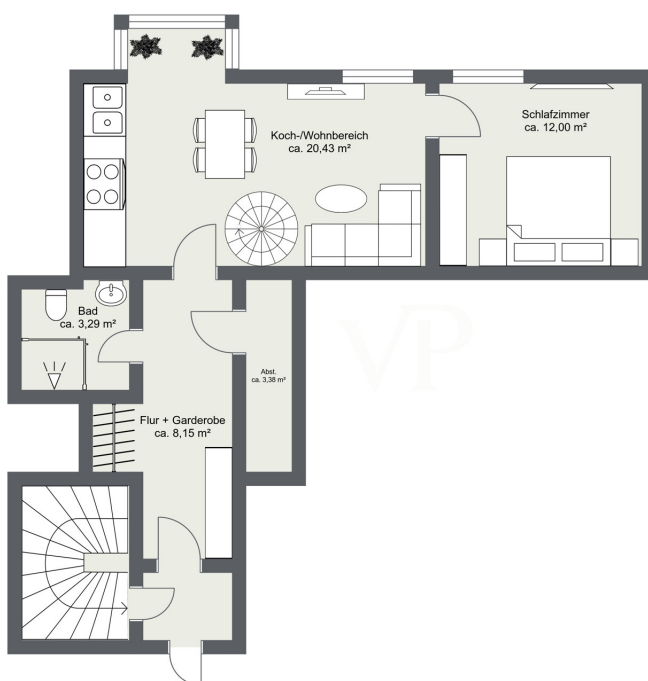
CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225014 - 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: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Une première impression

In ruhiger und begehrter Lage von Obermenzing, unmittelbar am Nymphenburger Kanal, befindet sich diese ansprechend geschnittene 2-Zimmer-Maisonettewohnung mit der Option, sie bei Bedarf in eine 3-Zimmer-Wohnung umzuwandeln. Der durchdachte Grundriss, die klare Raumaufteilung und das stimmige Wohngefühl machen sie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare und junge Familien. Aktuell ist die Einheit noch Teil einer ca. 223 m<sup>2</sup> großen Gesamtwohnung, die der Eigentümer ursprünglich aus zwei Wohnungen zusammengelegt hat – in der Teilungserklärung sind jedoch weiterhin zwei Wohnungen ausgewiesen und die Rückteilung ist vorgesehen.

Ein einladender Flur mit Garderobenbereich bietet bereits beim Eintreten ein gutes Raumgefühl. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separaten Abstellraum, der wertvollen Stauraum schafft und die Wohnung im Alltag spürbar entlastet.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Koch- und Wohnbereich. Die Küchenzeile ist funktional integriert, der Essplatz findet hier ebenso selbstverständlich seinen Platz wie eine gemütliche Sofaecke. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer auf der unteren Etage überzeugt mit einem ruhigen Zuschnitt und bietet Platz für ein komfortables Bett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist gepflegt und funktional gestaltet – ideal für den Alltag.

Ein weiteres Stockwerk mit Schlaf- oder Arbeitszimmer schafft wertvollen zusätzlichen Raum für Rückzug und Produktivität.  
Flexibel nutzbar – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Ihre persönlichen Hobbys.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* Toplage in Obermenzing – unmittelbare Nähe zum Nymphenburger Kanal
- \* Gut geschnittener Grundriss mit klarer, alltagstauglicher Raumaufteilung
- \* Offener Koch-/Wohn-/Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- \* Helles Wohnambiente durch große Fensterflächen und angenehmes Tageslicht
- \* Ruhiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- \* Separater Abstellraum – praktischer Stauraum, den man wirklich nutzt

**CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing**

## Tout sur l'emplacement

Obermenzing zählt mit seiner malerischen Lage entlang der Würm zu den attraktivsten Wohnlagen Münchens. Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, bietet dieser Stadtteil eine gelungene Verbindung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Besonders die charmanten Villenviertel, etwa rund um die Lützow- und Hofmillerstraße, erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die Geschichte Obermenzings reicht weit zurück: Erste Siedlungsspuren stammen bereits aus dem 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. Bis ins 14. Jahrhundert wurden Ober- und Untermenzing unter dem Namen Menzing zusammengefasst. Erst 1315 erscheint Obermenzing erstmals namentlich in einer Diözesanbeschreibung. In den folgenden Jahrhunderten wechselte der Besitz zwischen weltlichen und geistlichen Eigentümern, bevor Obermenzing 1818 zur eigenständigen Gemeinde wurde. Im Jahr 1938 erfolgte schließlich die Eingemeindung nach München.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung: Die nur wenige Minuten entfernte S-Bahn-Station München-Obermenzing ermöglicht eine zügige Fahrt in die Münchner Innenstadt in ca. 12 Minuten. Mit dem PKW erreicht man das Zentrum in rund 20 Minuten, ebenso schnell sind die Autobahnen A8 (Richtung Stuttgart und Salzburg) erreichbar.

Der unmittelbare Umkreis bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Zudem sind zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bequem erreichbar. Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel stehen die nahegelegenen Pasing Arcaden zur Verfügung.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielseitig: Der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark, die Spazierwege entlang der Würm, das historische Schloss Blumenburg sowie der Botanische Garten laden zur Erholung ein. Daneben bietet die Umgebung zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine Auswahl an traditionellen Münchner Biergärten.

CODE DU BIEN: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Plus d'informations

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26225014 - 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](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)