

München – Obermenzing

# Obermenzing: 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Terrasse und Garten!

CODE DU BIEN: 25036001\_1



PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036001_1	Prix d'achat	460.000 EUR
Surface habitable	ca. 56,02 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1977	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Informations énergétiques

Chauffage	bois	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2028	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Une première impression

Zum Verkauf steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) in dem 1977 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und eignet sich ideal für Alleinstehende, Paare oder Kapitalanleger. Insgesamt verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Einbauküche. Vom geräumigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon sowie zur Terrasse, die ausreichend Platz im Freien bieten und den Wohnbereich nach außen erweitern. Des Weiteren steht ein kleiner Garten zur Verfügung, der mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist - ein Ort der Erholung mit Blick ins Grüne. Im Jahr 2024 wurden die Balkone im gesamten Gebäude saniert und 2016 wurde eine neue Pellet-Heizung installiert. Die Böden befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster sollten erneuert werden. Es wurde bereits zugesichert, dass die Kosten für die neuen Fenster mindestens zur Hälfte von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden. Zudem hat die Eigentümergemeinschaft bereits den Austausch der Wohnungseingangstüren beschlossen. Die Lage der Wohnung im Hochparterre ermöglicht einen einfachen Zugang ohne große Anstrengungen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein Fahrradraum zur allgemeinen Nutzung ist vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen Tiefgaragenstellplatz. Es besteht allerdings die Möglichkeit, einen Duplex-Stellplatz anzumieten. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage zur Vermietung, diese charmante Wohnung mit Garten und Blick ins Grüne lädt zum Wohlfühlen ein. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Détails des commodités

- \* 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre
- \* Parkettboden & Fliesen
- \* Einbauküche mit Geräten
- \* Badezimmer
- \* Elektrische Außenrollladen
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Balkon (Südausrichtung)
- \* Terrasse mit Garten als Sondernutzungsrecht
- \* Großer Garten zur Allgemeinnutzung
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradkeller
- \* Ideal für Alleinstehende, Paare oder Kapitalanleger
- \* Leerstehend - Einzug nach Absprache

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsrhigen Straßen auszeichnet. Das Viertel ist wegen seiner Lage direkt am Nymphenburger Kanal und der Nähe zum Schloss Blumenburg - das prägendste und bekannteste Gebäude in Obermenzing - sehr beliebt. Der Nymphenburger Schlosspark ist bei einem Spaziergang entlang dem Würmkanal in nur 10 bis 15 Gehminuten zu erreichen - ein Viertel, das zum Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle "Marsopstraße" mit der Linie 160 ist nur ca. 120 m entfernt. Der Pasinger Bahnhof kann in ca. 15 Gehminuten und der Bahnhof Obermenzing in ca. 19 Gehminuten erreicht werden. Damit ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bushaltestelle "Marsopstraße" Linie 160 - ca. 120 m entfernt - Bahnhof "Pasing" - ca. 1,3 km/ca. 15 Gehminuten entfernt - Bahnhof "Obermenzing" - ca. 1,4 km/ca. 19 Gehminuten entfernt - Flughafen München - ca. 39 km, ca. 29 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 40 Autominuten & ca. 32 Minuten mit der S-Bahn - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 29 Autominuten & ca. 30 Minuten mit der S-Bahn - Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rund um den Pasinger Bahnhof zu finden - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 900 m entfernt

CODE DU BIEN: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Contact

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munich  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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