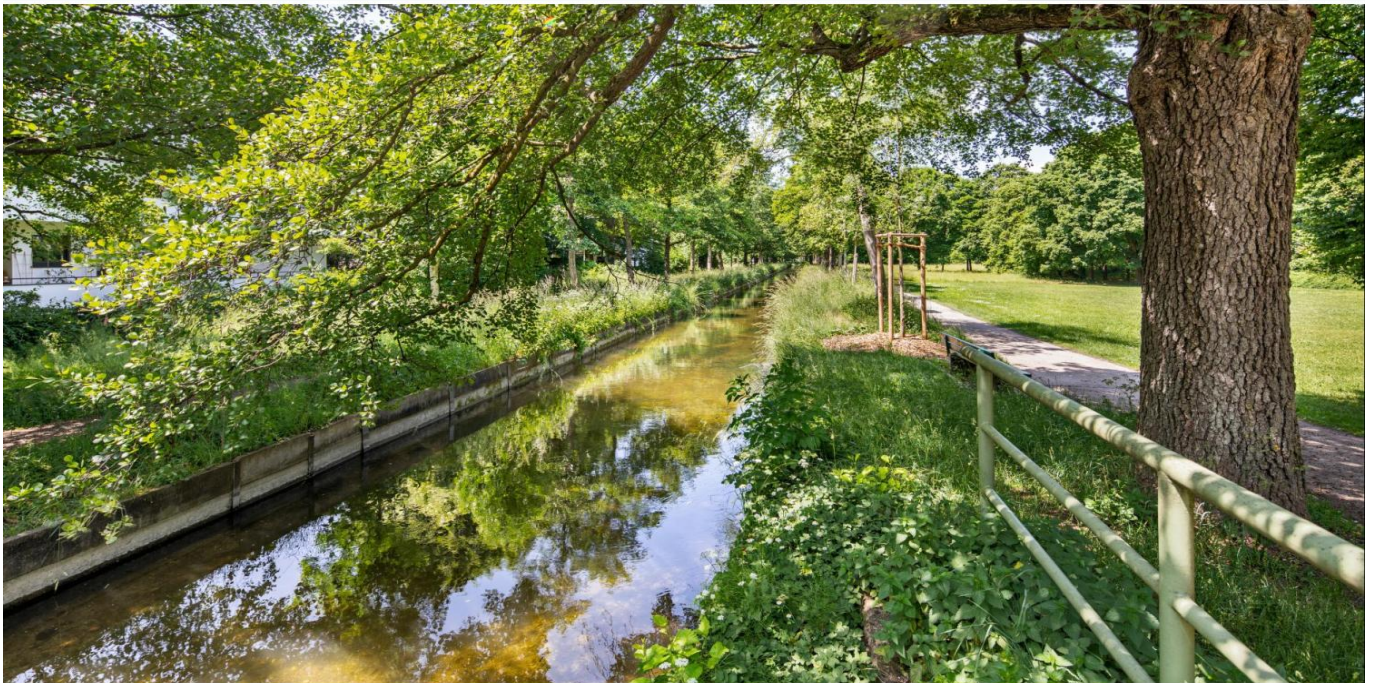


München – Obermenzing

## Exklusive Maisonettewohnung in Obermenzing – direkt am Nymphenburger Kanal

????????? ??????????: 25225033



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

???? ??????: 1.730.000 EUR • ??????????: ca. 221,55 m<sup>2</sup> • ??????: 6

??????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

?? ??? ??????

|                     |                                                                         |             |                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25225033                                                                | ???? ?????? | 1.730.000 EUR         |
| ???????????         | ca. 221,55 m <sup>2</sup>                                               | ??????????? | ???????               |
| ?????????           | 6                                                                       | ??????????? | Käuferprovision       |
| ???????????         | 5                                                                       |             | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ???????????         |                                                                         |             | MwSt.) des            |
| ???????????         | 3                                                                       |             | beurkundeten          |
| ???? ????????????   | 1986                                                                    | ?????????   | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 1 x ??????, 25000<br>EUR (??????), 1 x<br>??????, 35000 EUR<br>(??????) | ?????????   | ???????               |
|                     |                                                                         | ??????????? |                       |
|                     |                                                                         | ???????     | ???????, WC           |
|                     |                                                                         |             | ???????????,          |
|                     |                                                                         |             | ??????,               |
|                     |                                                                         |             | ????????????????      |
|                     |                                                                         |             | ?????????             |

??????? ???????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

????????????? ??????????

|                    |               |                   |                |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ??????????         | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH      |
| ??????????         | ??????????    | ??????????        |                |
| ????? ???????????  | ??????        | ??????            | 158.30 kWh/m²a |
| ?????????????      | 07.08.2028    | ?????????????     |                |
| ?????????????????? |               | ?????????????     |                |
| ??????? ???        |               | ??????????        | E              |
| ????? ???????????  | ??????        | ??????????????    |                |
|                    |               | ??????????        |                |
|                    |               | ????? ??????????? | 2007           |
|                    |               | ????????? ?? ??   |                |
|                    |               | ?????????????     |                |
|                    |               | ????????????????? |                |

???????? ??: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

?? ???????



??????? ???????? : 25225033 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



???????? ??: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

?? ???????



???????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



??????? ???????? : 25225033 - 81245 München – Obermenzing

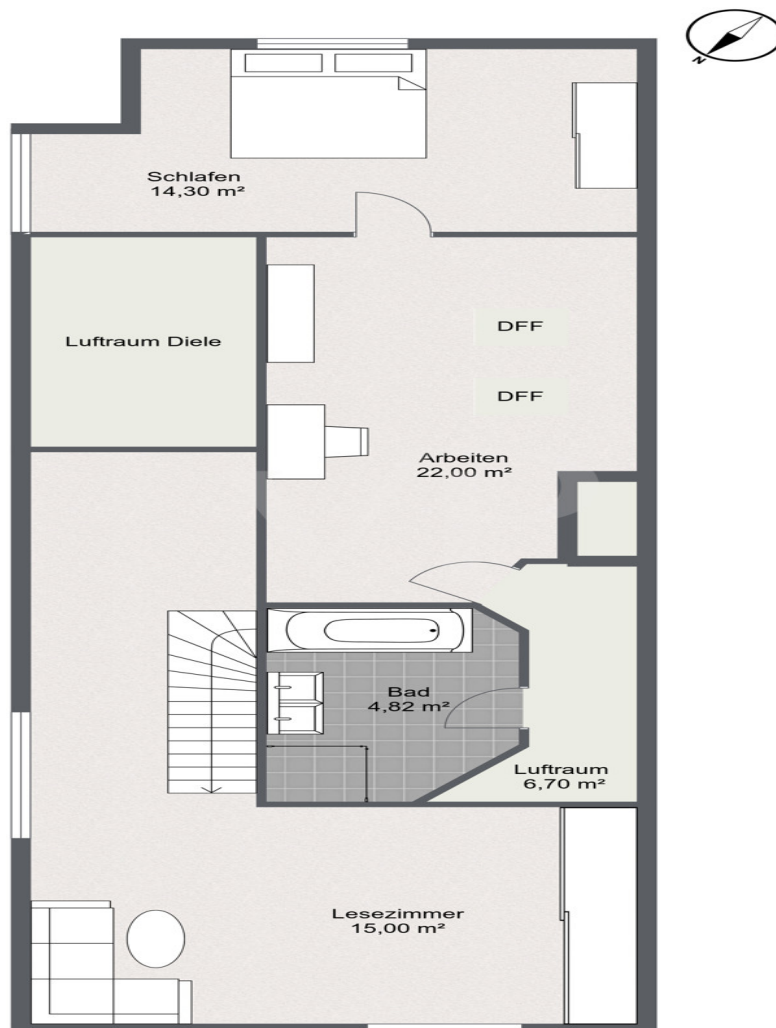
?? ????????



??????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

## ??? ?????? ???????????

In ruhiger und begehrter Lage von Obermenzing, unmittelbar am Nymphenburger Kanal, befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das im Jahr 1986 errichtete Objekt überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, seine hochwertige Ausstattung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft mit fließenden Übergängen ein großzügiges Raumgefühl. Die stilvoll integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur sonnigen Südwestterrasse, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Einheitlich verlegte, schwarze Granitböden verleihen der gesamten Wohnung eine zeitlose Eleganz und unterstreichen den hochwertigen Anspruch der Immobilie. Im Erdgeschoss stehen neben dem Wohnbereich mehrere Schlaf- und Arbeitsräume sowie zwei Badezimmer zur Verfügung.

Die obere Wohnebene bietet weitere, großzügig bemessene Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereiche nutzen lassen. Ein zusätzlicher Luftraum verstärkt die offene und luftige Architektur, während ein weiteres Badezimmer den Komfort dieser Ebene komplettiert.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihre Lage direkt am Nymphenburger Kanal. Die unmittelbare Nähe zum Wasser und die repräsentative Umgebung verleihen dem Objekt eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Gemäß Teilungserklärung besteht die Möglichkeit einer Trennung in zwei eigenständige Einheiten. Somit eignet sich die Wohnung sowohl als großzügiges Familiendomizil, für Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

\* Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

??????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

???????????????? ???? ?????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Großzügige Wohnfläche
- \* Direkte Lage am Nymphenburger Kanal
- \* Einheitlicher schwarzer Granitboden in allen Räumen
- \* Sonnige Südwest-Terrasse
- \* Teilungsmöglichkeit in zwei separate Einheiten gemäß Teilungserklärung
- \* Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

#### 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.

??????? ?????????: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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