

München – Obermenzing

Wunderschöne Eigentumswohnung in begehrter Lage von Obermenzing

????????? ??????????: 25225056



www.von-poll.com

???? ??????: 510.000 EUR • ??????????: ca. 60 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

??????? ?????????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ??? ??????

???????? ?????????	25225056	????? ???????	510.000 EUR
????????????	ca. 60 m ²	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,00 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1997	????? ?????????????	2012
?????? ?????????????	1 x ????????	?????????	???????
	?????????, 35000	????????????	
	EUR (???????)	????????????????????	ca. 3 m ²
		??????	
		???????	????????????????
			????????, ?????????

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?	?????	??????	80.10 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ??	05.04.2028	?????????? ?????????? ??????????	
???? ?		?????????? ???????????? ??????????	C
???? ?	?????	???? ?	1997

???????? ??: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ???????



???????? ?????????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ?????????



??????? ?????????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ?????????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ????????



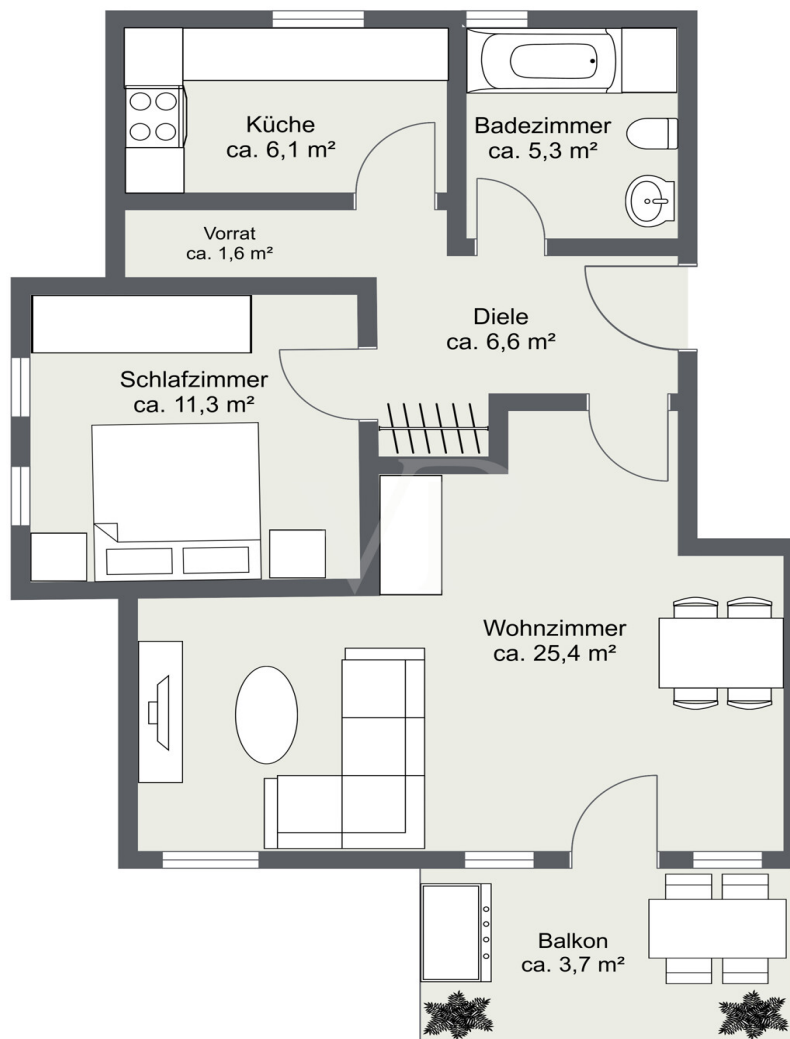
??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

?? ???????



???????? ?????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

??????



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

??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

Sonnige Eigentumswohnung mit idealem Grundriss in bester Lage von Obermenzing

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im schönen Stadtteil Obermenzing – präsentiert sich diese charmante Eigentumswohnung aus dem Jahr 1997 mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² in hervorragendem Zustand. Sie überzeugt durch ihre gelungene Aufteilung, besonders hohe Decken, hochwertige Ausstattung und eine sehr gepflegte Wohnanlage. Die Wohnung ist von drei Seiten belichtet und dadurch angenehm hell. Sichtbare Holzbalken an der hohen, bis zu 3,20 Meter gewölbten Decke verleihen ihr zusätzlich einen individuellen, warmen Charakter.

Der einladende Wohn- und Essbereich mit ca. 25 m² bildet das Herzstück der Immobilie. Weitläufige Fensterfronten eröffnen einen großzügigen Blick ins Grüne und schaffen ein luftiges, offenes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit Südausrichtung – ein idealer Platz zum Entspannen und Genießen.

Die klar strukturierte Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche in vollwertiger Ausstattung versehen, die den Raum optimal nutzt und einen harmonischen Gesamteindruck vermittelt. Ein angrenzender Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum für Utensilien und Haushaltsgeräte. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 11 m² ausreichend Platz für persönliche Gestaltung und wird so zum idealen Rückzugsort für Singles oder Paare. Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet – zeitlos, funktional und in sehr gutem Zustand.

Die Diele bietet genügend Platz für eine Garderobe und schafft einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen. Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Diese Eigentumswohnung besticht nicht nur durch ihren durchdachten Grundriss und die hohe Wohnqualität, sondern auch durch ihre Lage in Obermenzing – einem der grünsten und zugleich am besten angebundenen Stadtteile Münchens. Hier genießen Sie eine ruhige Umgebung in der Nähe des Parks Blumenburg mit hervorragender Infrastruktur – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

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

??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

Die Immobilie liegt in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel mit repräsentativen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteiovillen, 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 Sporteinrichtungen 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 Blumenburg 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 Münchner 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.

??????? ?????????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m²*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.

??????? ???????: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

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

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

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

www.von-poll.com