

München - Obermenzing

# Attraktive Gartenwohnung in begehrter Lage an der Würm

Αριθμός ακινήτου: 26225033



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 298.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 47,09 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ??? ??????

???????	26225033	???? ??????	298.000 EUR
?????????	ca. 47,09 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
?????????	1		
???? ??????????	1981	???????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????, 29000 EUR (??????)	???????????????????? ??????	ca. 5 m <sup>2</sup>
		???????	???????, ?????, ???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ?	<b>130.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
?????????? ?????????????? ?????? ??	<b>02.01.2027</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>E</b>
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	<b>2004</b>

Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ???????



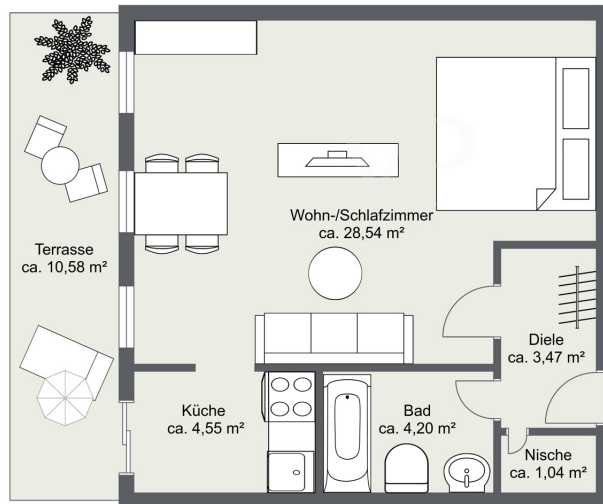
Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing**

**??? ????? ?????????**

Diese Gartenwohnung überzeugt durch eine gelungene Aufteilung, angenehme Raumverhältnisse und einen Außenbereich, der der Einheit eine besondere Wohnqualität verleiht. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wirkt hell und freundlich und bietet durch seinen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten ein Wohngefühl, das deutlich über das hinausgeht, was man bei dieser Wohnungsgröße sonst häufig findet.

Die separate Küche ist sinnvoll in den Grundriss eingebunden und trägt zu einer klaren Struktur der Wohnung bei. Auch das Badezimmer fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Insgesamt wirkt die Wohnung in ihrer Aufteilung sehr ausgewogen, praktisch und gut nutzbar, ohne dabei an Wohnlichkeit zu verlieren.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich auf schöne Weise nach außen erweitert. Der zugeordnete Gartenanteil schafft zusätzlichen Freiraum und verleiht der Wohnung eine Qualität, die in dieser Form nicht selbstverständlich ist. So entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, das Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und einen angenehmen Bezug ins Grüne miteinander verbindet.

Der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz ergänzt das Angebot um einen wichtigen praktischen Aspekt. Auch der zusätzliche Gemeinschaftsgarten unterstreicht den gepflegten und grünen Charakter der Wohnanlage und rundet das Gesamtbild positiv ab.

Die Immobilie ist seit September 2021 an einen sympathischen jungen Herrn vermietet. Der Mietvertrag beinhaltet eine Staffelmiete, die aktuelle Kaltmiete beträgt 945 Euro.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als interessantes Investment mit einer vermieteten Wohnung in sehr begerter Lage, das sowohl durch den gelungenen Grundriss als auch durch den attraktiven Gartenbezug und die gute Vermietbarkeit überzeugt.

**Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing**

**?????????????? ??? ????????**

**HIGHLIGHTS:**

- \* **Gartenwohnung in gefragter Lage von München-Obermenzing**
- \* **Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Bezug ins Grüne**
- \* **Schöner, privater Garten mit hoher Aufenthaltsqualität**
- \* **Separate Küche mit funktionaler Aufteilung**
- \* **Eigener Duplex-Stellplatz**
- \* **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- \* **Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung**
- \* **Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**

**Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Obermenzings, eingebettet in ein gewachsenes und äußerst gepflegtes Umfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Villen, charmanten Einfamilienhäusern und kleineren, niveauvollen Wohnanlagen auf großzügigen Grundstücken. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Würm, die dieser Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert verleiht und den grünen, nahezu parkähnlichen Charakter des Quartiers unterstreicht.

Das Umfeld steht für ein gehobenes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität. Spaziergänge entlang der Würm, sportliche Aktivitäten im Grünen oder ausgedehnte Fahrradtouren lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren. Auch der Nymphenburger Schlosspark sowie Schloss Blütenburg sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung. Gerade für Singles oder Paare, die naturnah wohnen und zugleich von einer guten Stadtnähe profitieren möchten, bietet diese Lage eine besonders gelungene Kombination.

Die Nahversorgung ist komfortabel und alltagstauglich. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung und sorgen für ein hohes Maß an Bequemlichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zum Bahnhof Pasing mit seinem umfangreichen Angebot an S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Mehrere Busverbindungen ergänzen die gute Anbindung. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die westlichen Autobahnanschlüsse zügig erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Mikrolage ein grünes, urban geprägtes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Wohnqualität, Stil und eine hervorragende Anbindung gleichermaßen schätzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 81245 München - Obermenzing**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26225033 - 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)**