

München – Obermenzing

# Obermenzing: 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Terrasse und Garten!

????????? ??????????: 25036001\_2



???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 79,45 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

???????? ??????????	25036001_2	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 79,45 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1977	????????	???????
		????????????	
		???????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	22.03.2028	??????????????	
??????????????????		???????	132.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1977
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ???????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

?? ?????????



???????? ??: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

??????





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

??????? ????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

Zum Verkauf steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) in dem 1977 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und eignet sich ideal für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und separatem WC sowie eine Küche. Vom 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. Bitte beachten Sie, dass die Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer entfernt und die beiden Zimmer zu einem großen Wohn- und Essbereich umgestaltet wurden. Daher handelt es sich derzeit um eine 2-Zimmer-Wohnung, einer Rückumwandlung in eine 3-Zimmer-Wohnung steht jedoch nichts im Wege. 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!

??????? ????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

- \* 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre
- \* Parkettboden & Fliesen
- \* Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- \* Separates WC
- \* Elektrische Außenrollladen
- \* Balkon (Südausrichtung)
- \* Terrasse mit Garten als Sondernutzungsrecht
- \* Großer Garten zur Allgemeinnutzung
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradkeller
- \* Ideal für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger
- \* Leerstehend - Einzug nach Absprache

???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsrühigen 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

??????? ????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

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.

???????? ??????????: 25036001\_2 - 81245 München – Obermenzing

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

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 ??????  
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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