

München - Obermenzing

# Wohnen in begehrter Lage mit großzügiger Terrasse

VP azonosító: 26225017



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

VÉTELÁR: 360.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 64,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Áttekintés

VP azonosító	26225017
Hasznos lakótér	ca. 64,71 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 35000 EUR (Eladó)

Vételár	360.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 11 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.04.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Az ingatlan



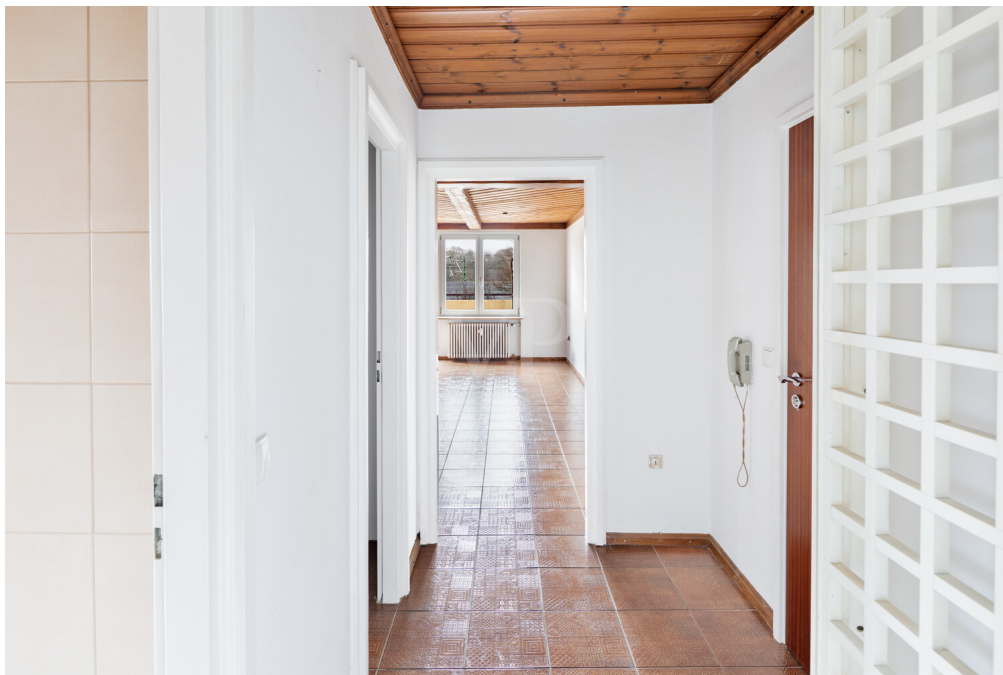
VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Az ingatlan



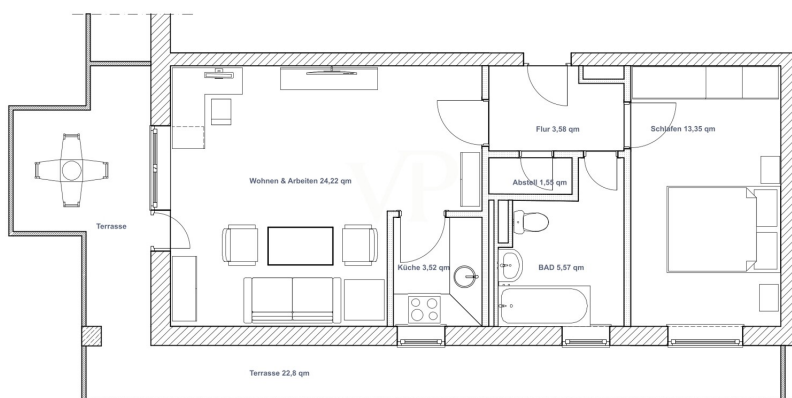
**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## **Az elso benyomás**

Diese attraktive Wohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für individuelles Wohnen und zeitgemäßen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnraum angenehm nach außen erweitert und durch ihre geschützte Lage mit Blick ins Grüne, ohne direkte Straße oder unmittelbar gegenüberliegende Nachbarbebauung, ein hohes Maß an Privatheit und Ruhe für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Objekt befindet sich in einem mehrgeschossigen Gebäude und besticht durch eine klare Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt zwei Zimmern eignet sich diese Etagenwohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die ein modernes Zuhause suchen.

Der großzügige Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt sich nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Hier findet sowohl eine gemütliche Sitzecke als auch ein Essplatz Platz und bietet die perfekte Grundlage für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden.

Das zweite Zimmer ist vielseitig nutzbar und kann zum Beispiel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum dienen. Der funktionale Zuschnitt sorgt für eine optimale Raumausnutzung und unterstreicht den Charakter dieser Wohnung als zeitgemäße Wohnlösung. Ergänzend steht innerhalb der Wohnung eine praktische Abstellkammer zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Alltagsgegenstände bietet.

Die Etagenwohnung ist Teil eines gepflegten Hauses. Für Tageslicht sorgt die durchdachte Fensteranordnung, die in den Wohnräumen angenehme Lichtverhältnisse schafft.

Auch die Lage dieser Wohnung überzeugt: Der Standort bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, sodass die Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem abgedeckt werden können.

Die sanitären Einrichtungen sind funktional gehalten und erfüllen die Anforderungen des alltäglichen Bedarfs. Die genaue Ausstattung, zum Beispiel in Bezug auf Küchenbereich oder Möblierung, kann auf Anfrage oder bei einer Besichtigung genauer erläutert werden, da hierzu keine weiteren Informationen vorliegen.

**Die Wohnung präsentiert sich insgesamt als eine interessante Option für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und eine kompakte, vielseitig nutzbare Raumstruktur legen. Dank des übersichtlichen Zuschnitts lassen sich individuelle Ideen und Einrichtungskonzepte problemlos umsetzen.**

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## **Részletes felszereltség**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Begehrte Wohnlage in München-Pasing-Obermenzing, nahe dem Nymphenburger Schlosspark**
- \* **Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit effizientem Grundriss**
- \* **Heller Wohn-/Essbereich mit angenehmem Wohnambiente**
- \* **Großzügige, geschützte Terrasse mit Blick ins Grüne und hohem Maß an Privatheit**
- \* **Separate Küche mit Einbauküche**
- \* **Badezimmer mit Badewanne und Fenster**
- \* **Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**
- \* **Neuwertige Kunststofffenster**
- \* **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- \* **Separates Kellerabteil vorhanden**
- \* **Tiefgaragen-Einzelstellplatz vorhanden**
- \* **Sehr gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung**

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – ruhig gelegen und eingebettet in ein gewachsenes, äußerst gepflegtes Wohnumfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern, stilvollen Villen und kleinen Mehrparteienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Die unmittelbare Nähe zu den Würmauen verleiht der Lage einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreicht den grünen, nahezu parkähnlichen Charakter des Quartiers.

Das Umfeld vermittelt ein niveauvolles und zugleich entspanntes Wohngefühl – geprägt von Ruhe, Privatsphäre und hoher Lebensqualität. Spaziergänge entlang der Würm, Joggingrunden nach Feierabend oder entspannte Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür. Auch der Nymphenburger Schlosspark und Schloss Blumenburg sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Gerade für Paare oder Singles, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten, bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus Rückzug und urbaner Anbindung.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Hierzu zählen unter anderem Lidl, REWE, Aldi, EDEKA, Rossmann und Norma, die eine komfortable Nahversorgung gewährleisten. Auch Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar – ideal für einen unkomplizierten und komfortablen Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Obermenzing (S2) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ebenso ist auch der Bahnhof Pasing fußläufig erreichbar und bietet mit mehreren S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanbindungen sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten einen zusätzlichen, besonders attraktiven Standortvorteil. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung. Auch mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnanschlüsse Richtung Westen zügig erreichbar.

Diese Mikrolage verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Lebensqualität, Stil und eine hervorragende Anbindung schätzen.

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## **További információ / adatok**

### **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.

**VP azonosító: 26225017 - 81245 München - Obermenzing**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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