

München - Obermenzing

Családbarát családi ház Obermenzingben hobbiszobával / muhellyel

VP azonosító: 25225018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 222,94 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 635 m²

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

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

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Áttekintés

VP azonosító	25225018
Hasznos lakótér	ca. 222,94 m ²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	150.88 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



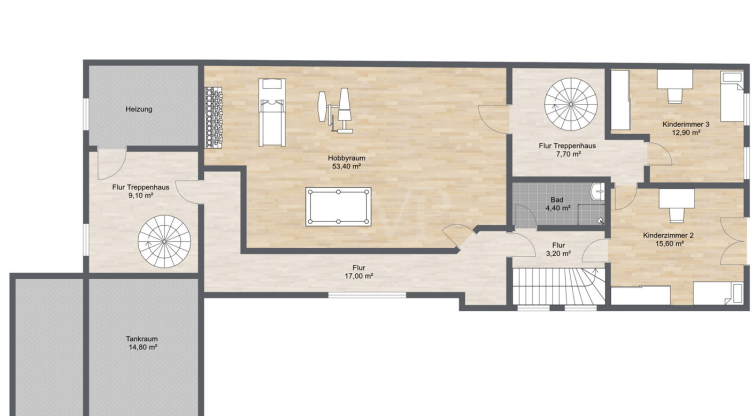
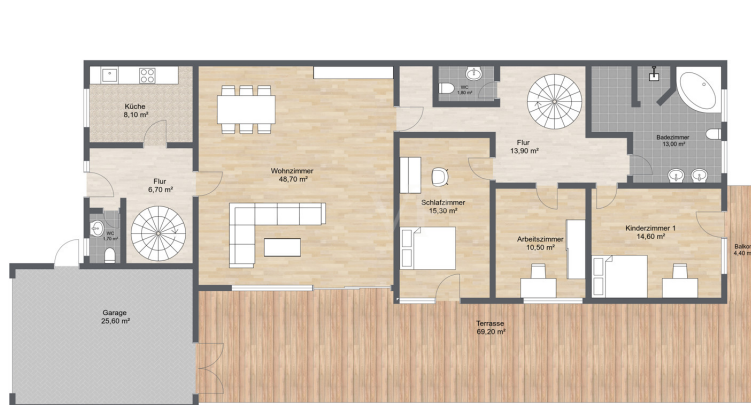
VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225018 - 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: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, építése óta folyamatosan felújított, legutóbb 2010-ben modernizált családi ház München-Obermenzing vonzó lakóövezetében található, és átgondolt alaprajzával, kellemesen magas belmagasságával – némelyik nyitott padlástérként, katedráliszerű mennyezettel – és tágas, déli fekvésű kertjével nyugodt le. Különös vonzereje a kényelmesen kialakított pince: egy nagy hobbiszoba, amely ideális munkahelynek, stúdióként vagy fitnessrészlegnek. Itt bőven van hely az egyéni projektekhez – legyen szó kézművesről, kreatív tevékenységekről vagy sporttevékenységekről. A földszint nyitott és hívogató, világos nappalival és étkezővel, amelyek a nagy ablakokon keresztül közvetlen kapcsolatot teremtenek a kerttel. Három arányos hálószoba, egy körülbelül 13 m²-es fürdőszoba, egy funkcionális konyha és két vendégmosdó teszi teljessé a lakóteret. Egy különálló pince további praktikus tárolóhelyet biztosít. A napsütötte déli fekvésű kert bőven kínál helyet a privát szabadidős tevékenységekhez – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a nyugalom, a magánélet és a mozgás szabadságát. Az obermenzingi helyszín vonzó a nyugalom, a családbarát környezet és a kiváló infrastruktúra kombinációja miatt. Iskolák, bevásárlási lehetőségek, szabadidős tevékenységek és a kényelmes tömegközlekedési kapcsolatok teszik ezt a kerületet München egyik legkeresettebb lakóövezetévé. Funkcionális alaprajzával, sokoldalú hobbi szobájával/munkahelyével/stúdiójával és tágas kertjével ez a ház ritka lehetőség mindazok számára, akik tágas és potenciállal rendelkező otthont keresnek Obermenzingben. Azonnal beköltözhető.

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Részletes felszereltség

HIGHLIGHTS

- * Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing
- * Sonniger Südgarten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten
- * Helle Räume mit hohen Decken, teilweise als offener Dachraum mit cathedralartiger Decke („cathedral ceiling“) gestaltet
- * Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- * Ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern und Bad
- * Sehr großer Hobbyraum – ideal nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Fitnessbereich
- * Viel Stauraum durch separates Kellergeschoss und Nebenräume
- * Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- * Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
- * Gute Anbindung sowie Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

Minden a helyszínról

Die Wohnlage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, die idyllische Lage an der Würm sowie ruhige Nebenstraßen schaffen ein entspanntes Umfeld für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die S-Bahn-Station München-Pasing ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man innerhalb von etwa zwölf Minuten bequem in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man hervorragend angebunden – der Mittlere Ring, die A8 Richtung Stuttgart sowie die A99 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Für größere Besorgungen oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel bieten die nur wenige Minuten entfernten Pasing Arcaden ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – die Helios Klinik München West liegt nur rund 2,4 Kilometer entfernt.

Das Wohnviertel ist außerdem besonders familienfreundlich: Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar.

Auch die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die nahegelegene Würm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein, ebenso wie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark oder der Botanische Garten. Das historische Schloss Blumenburg liegt ebenfalls in der Nähe und bietet mit seinem idyllischen Innenhof und dem angrenzenden Biergarten einen beliebten Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Mikrolage überzeugt insgesamt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit und einem vielseitigen Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten – ein Standort mit hoher Lebensqualität im beliebten Westen Münchens.

VP azonosító: 25225018 - 81245 München - Obermenzing

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.88 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25225018 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com