München – Obermenzing

Gyönyöru társasházi lakás egy keresett helyen Obermenzingben

VP azonosító: 25225056

VÉTELÁR: 510.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 60 m² • **SZOBÁK:** 2

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Áttekintés

VP azonosító	25225056
Hasznos lakótér	ca. 60 m²
Emelet	2
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs, 35000 EUR (Eladó)

Vételár	510.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 3 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.04.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	80.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Az ingatlan

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Az ingatlan

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Az ingatlan

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

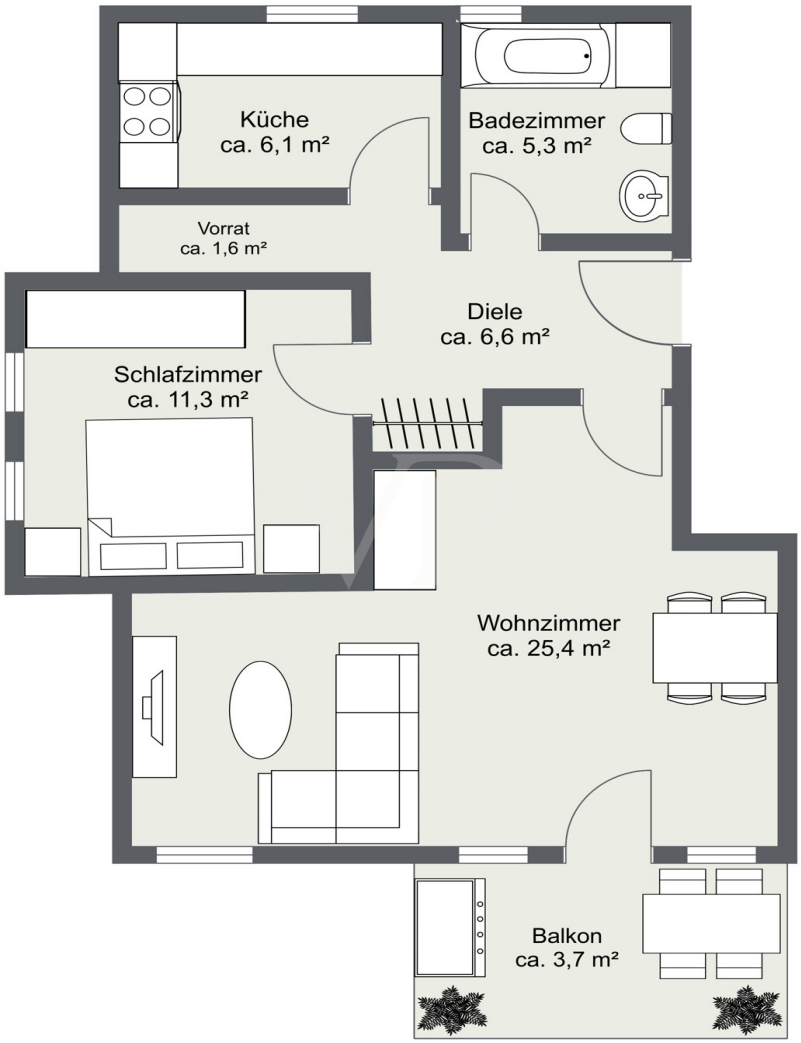
Az ingatlan

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Az ingatlan

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Az elso benyomás

Napos, ideális elrendezésu lakás Obermenzingben, kiváló helyen. München egyik legkeresettebb lakóövezetében – a gyönyöru Obermenzing kerületben – található ez a bájos, 1997-ben épült lakás, amely körülbelül 60 m² lakóteret kínál, és kiváló állapotban van. Jól megtervezett elrendezésével, kivételesen magas belmagasságával, kiváló minoségu kivitelezésével és gondosan karbantartott épületegyüttesével lenyugözo. A lakás három oldalról is természetes fénnyel teli, kellemesen világos légkört teremtve. A magas, boltozatos mennyezeten (akár 3,20 méter) lévo látszó fa gerendák egyedi és meleg hangulatot kölcsönöznek neki. A körülbelül 25 m²-es, hívogató nappali és étkezo alkotja az ingatlan szívét. A tágas ablakok pazar kilátást nyújtanak a környezo zöld növényzetre, és szellos, nyitott hangulatot teremtenek. Innen juthat ki a napsütötte, déli fekvésu erkélyre – ideális hely a kikapcsolódásra és a szórakozásra. A jól szervezett konyhában egy teljesen felszerelt, jól karbantartott, beépített konyha található, amely optimálisan kihasználja a teret, és harmonikus összhatást kelt. A mellette található kamra további tárolóhelyet kínál a háztartási cikkek és készülékek számára. A körülbelül 11 m²-es hálószoba boséges teret biztosít a személyre szabáshoz, így ideális pihenohely egyedülállók és párok számára. A fürdoszoba klasszikus dizájnnal és káddal rendelkezik – idotlen, funkcionális és kiváló állapotban van. A folyosó rengeteg helyet kínál egy gardróbszekrénynek, és harmonikus átmenetet teremt a nappali és a nappali között. A kiváló minoségu parketta és a padlófutés az egész lakásban kellemes beltéri klímát biztosít, és kiemeli a magas szintu kényelmet. Egy földalatti parkolóhely is rendelkezésre áll, ami teljessé teszi az ajánlatot. Ez a társasház nemcsak a jól megtervezett alaprajzával és a magas színvonalú lakókörnyezettel nyugöz le, hanem az Obermenzingben – München egyik legzöldebb és legjobban összekapcsolt kerületében – található elhelyezkedésével is. Itt élvezheti a békés környezetet a Blutenburg Park közelében, kiváló infrastruktúrával – ideális egyedülállók, párok vagy befektetok számára.

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt in einer der besonders begehrten Wohnlagen Obermenzings – in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel mit repräsentativen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienvillen, 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 Blutenburg 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.

VP azonosító: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225056 - 81247 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