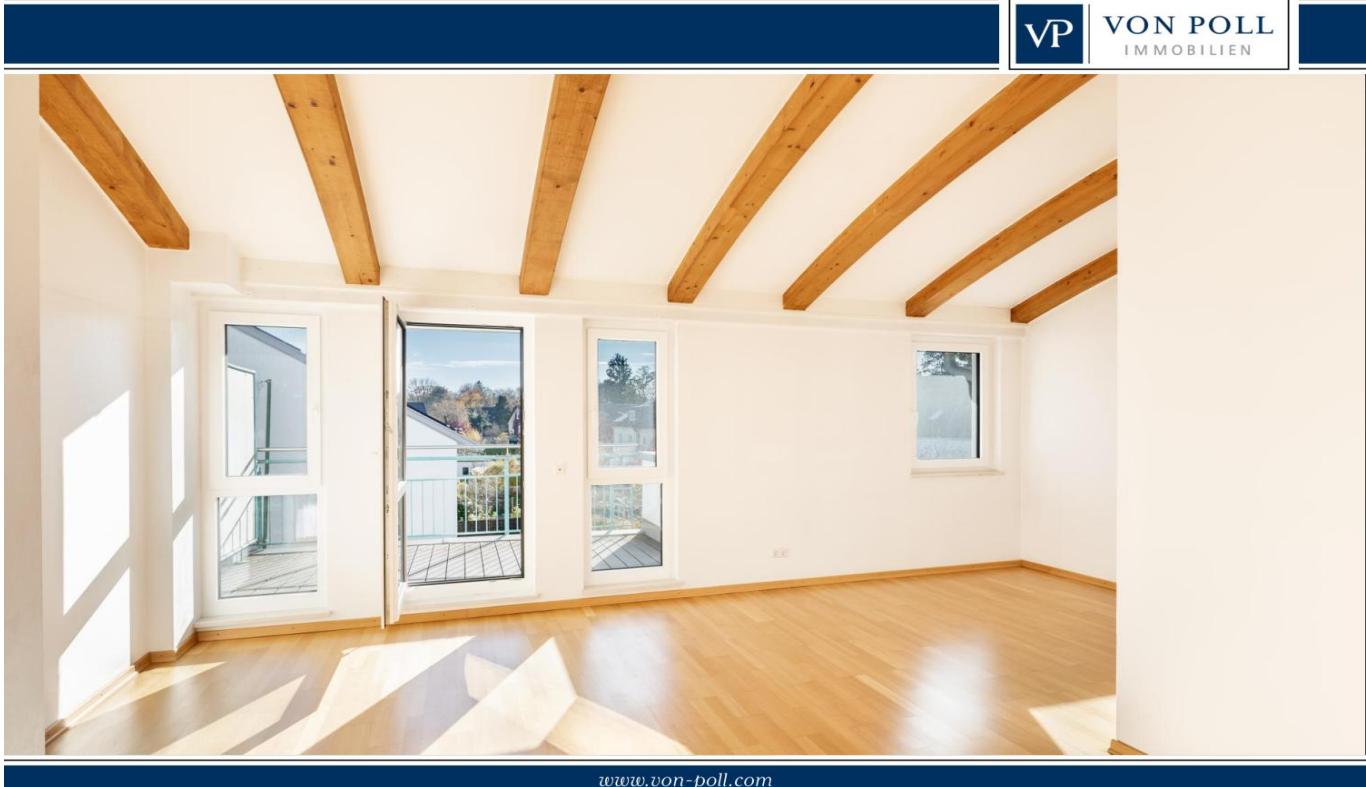


München – Obermenzing

Bellissimo condominio in una posizione ricercata a Obermenzing

Codice oggetto: 25225056



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 510.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225056
Superficie netta	ca. 60 m ²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	510.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

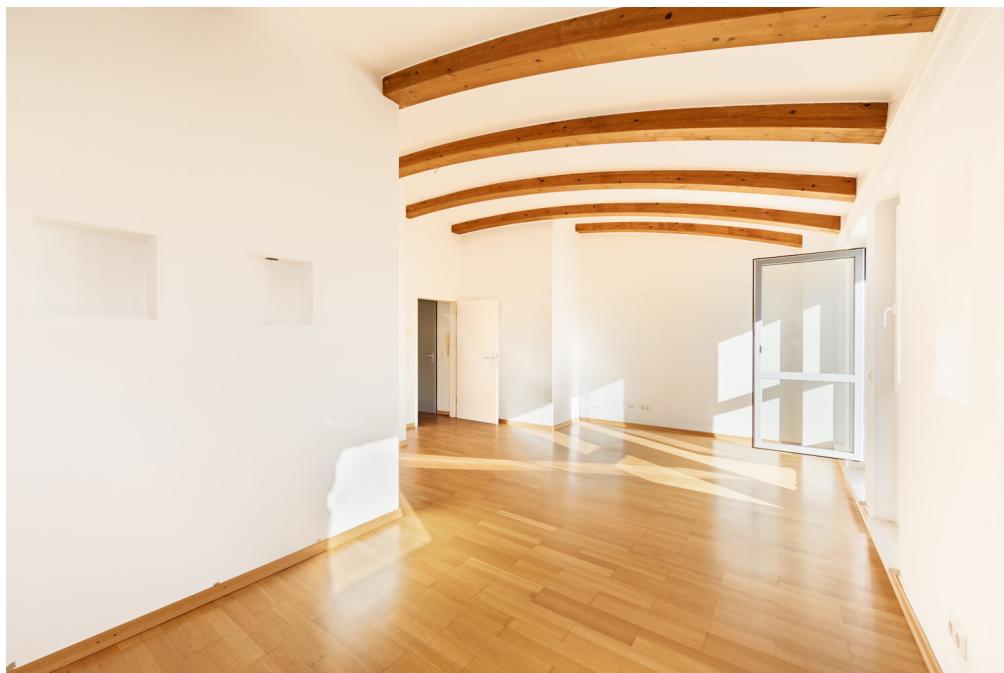
Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	80.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.04.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

La proprietà



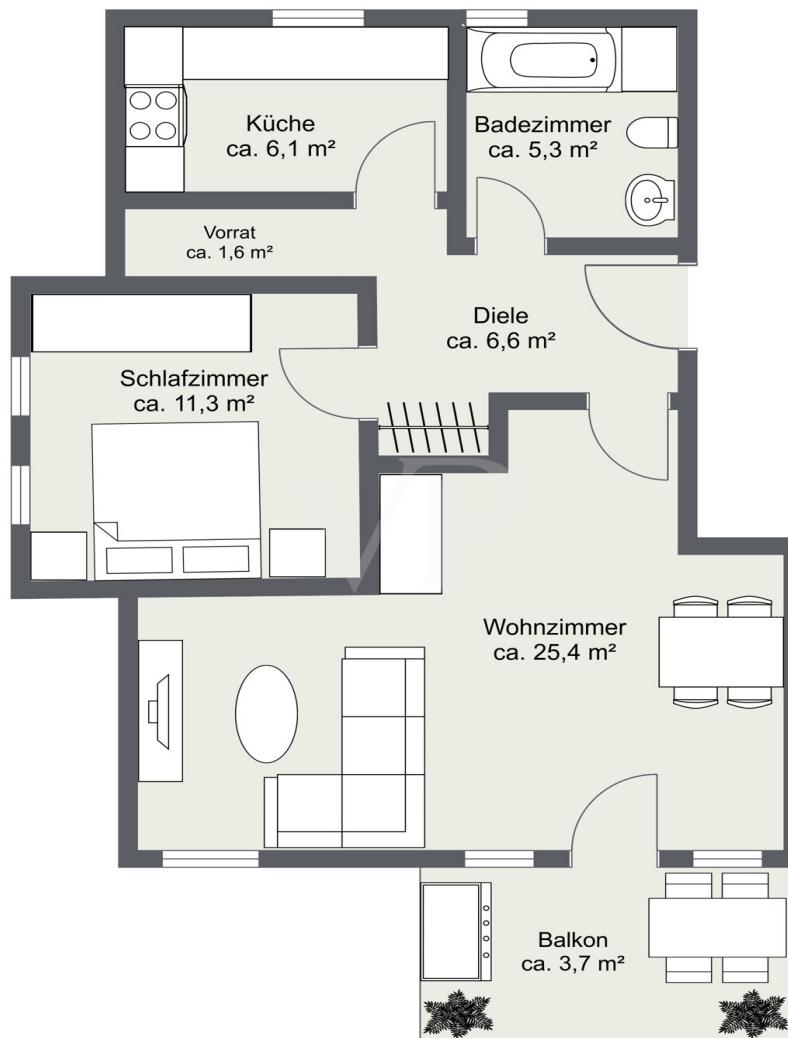
Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Una prima impressione

Appartamento luminoso con una disposizione ideale in una posizione privilegiata a Obermenzing. In una delle zone residenziali più ambite di Monaco, lo splendido quartiere di Obermenzing, questo grazioso appartamento, costruito nel 1997, offre circa 60 m² di superficie abitabile ed è in ottime condizioni. Colpisce per la sua disposizione ben progettata, i soffitti eccezionalmente alti, le finiture di alta qualità e un complesso edilizio meticolosamente curato. L'appartamento gode di luce naturale su tre lati, creando un'atmosfera piacevolmente luminosa. Le travi in legno a vista sull'alto soffitto a volta (fino a 3,20 metri) gli conferiscono un carattere unico e caldo. L'accogliente zona giorno e pranzo, di circa 25 m², costituisce il cuore della proprietà. Le ampie finestre offrono una vista generosa sul verde circostante e creano un'atmosfera ariosa e aperta. Da qui si accede al soleggiato balcone esposto a sud, un luogo ideale per rilassarsi e godersi il tempo libero. La cucina ben organizzata è dotata di una cucina componibile completamente attrezzata e ben tenuta, che sfrutta al meglio lo spazio e crea un'impressione generale armoniosa. Una dispensa adiacente offre ulteriore spazio per riporre oggetti ed elettrodomestici. La camera da letto, di circa 11 m², offre ampio spazio per la personalizzazione, rendendola un rifugio ideale per single o coppie. Il bagno, dal design classico e con vasca da bagno, è senza tempo, funzionale e in ottime condizioni. Il corridoio offre ampio spazio per un guardaroba e crea un passaggio armonioso tra le zone giorno. Il parquet di alta qualità e il riscaldamento a pavimento in tutto l'appartamento garantiscono un clima interno piacevole e sottolineano l'elevato livello di comfort. Un posto auto sotterraneo completa l'offerta. Questo condominio colpisce non solo per la sua planimetria ben progettata e l'ambiente abitativo di alta qualità, ma anche per la sua posizione a Obermenzing, uno dei quartieri più verdi e meglio collegati di Monaco. Qui potrete godere di una posizione tranquilla vicino al parco di Blutenburg con infrastrutture eccellenti, ideale per single, coppie o investitori.

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Tutto sulla posizione

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 Sportheinrichtungen 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 Münchener 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.

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25225056 - 81247 München – Obermenzing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com