

München – Obermenzing

Wunderschöne Eigentumswohnung in begehrter Lage von Obermenzing

Codice oggetto: 25225056



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



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



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 Iorda	ca. 3 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

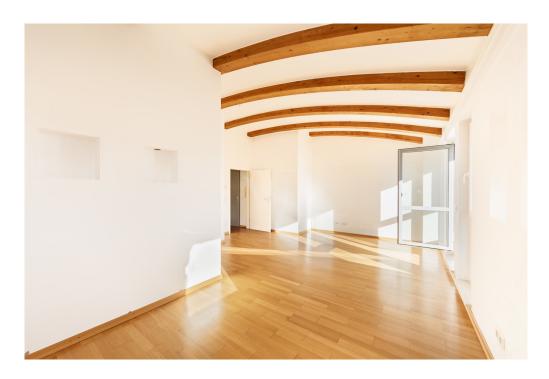


Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	80.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997





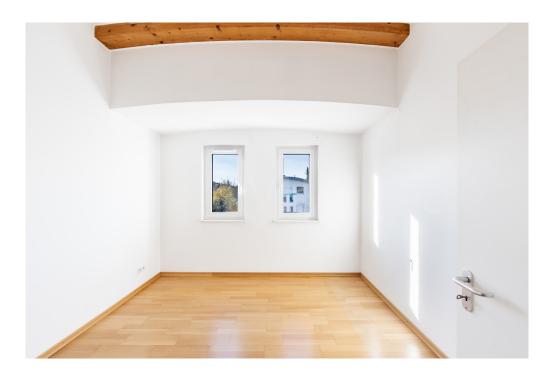


















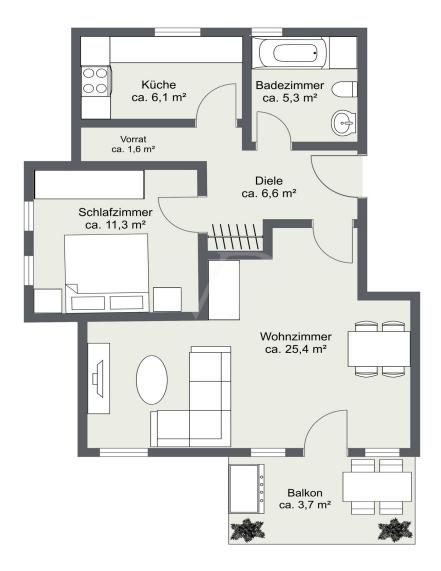








Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Sonnige Eigentumswohnung mit idealem Grundriss in bester Lage von Obermenzing

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im schönen Stadtteil Obermenzing – präsentiert sich diese charmante Eigentumswohnung aus dem Jahr 1997 mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² in hervorragendem Zustand. Sie überzeugt durch ihre gelungene Aufteilung, besonders hohe Decken, hochwertige Ausstattung und eine sehr gepflegte Wohnanlage. Die Wohnung ist von drei Seiten belichtet und dadurch angenehm hell. Sichtbare Holzbalken an der hohen, bis zu 3,20 Meter gewölbten Decke verleihen ihr zusätzlich einen individuellen, warmen Charakter.

Der einladende Wohn- und Essbereich mit ca. 25 m² bildet das Herzstück der Immobilie. Weitläufige Fensterfronten eröffnen einen großzügigen Blick ins Grüne und schaffen ein luftiges, offenes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit Südausrichtung – ein idealer Platz zum Entspannen und Genießen.

Die klar strukturierte Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche in vollwertiger Ausstattung versehen, die den Raum optimal nutzt und einen harmonischen Gesamteindruck vermittelt. Ein angrenzender Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum für Utensilien und Haushaltsgeräte. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 11 m² ausreichend Platz für persönliche Gestaltung und wird so zum idealen Rückzugsort für Singles oder Paare. Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet – zeitlos, funktional und in sehr gutem Zustand.

Die Diele bietet genügend Platz für eine Garderobe und schafft einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen. Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Diese Eigentumswohnung besticht nicht nur durch ihren durchdachten Grundriss und die hohe Wohnqualität, sondern auch durch ihre Lage in Obermenzing – einem der grünsten und zugleich am besten angebundenen Stadtteile Münchens. Hier genießen Sie eine ruhige Umgebung in der Nähe des Parks Blutenburg mit hervorragender Infrastruktur – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.



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



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 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.



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 It. 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.



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