

München – Obermenzing

## Appartamento con giardino in posizione privilegiata: affascinante e idilliaco a Monaco di Baviera- Obermenzing

Codice oggetto: 25225046



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

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,07 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25225046 - 81245 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | 25225046                        |
| Superficie netta    | ca. 102,07 m <sup>2</sup>       |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 2                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1990                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 30000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 850.000 EUR                                                                |
| Appartamento                       | Piano terra                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                        |

Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.03.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 117.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



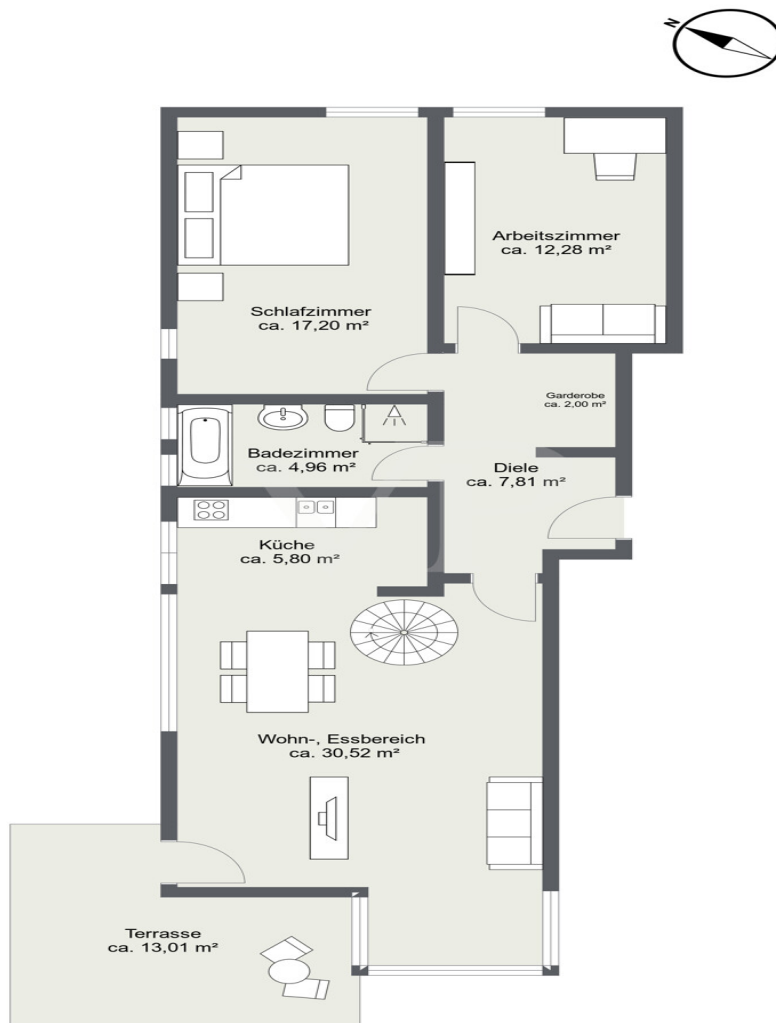
Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

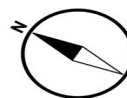
## La proprietà



Codice oggetto: 25225046 - 81245 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: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Una prima impressione

Vivere con tranquillità e charme a Monaco di Baviera-Obermenzing. In una posizione ricercata ma piacevolmente tranquilla a Monaco di Baviera-Obermenzing, vi aspetta un grazioso appartamento al piano terra, completo di un'ulteriore e versatile sala hobby nel seminterrato. Con circa 102 m² di superficie abitabile, questa casa combina un'architettura senza tempo con un'esperienza abitativa confortevole. Costruita nel 1990 e meticolosamente mantenuta, la proprietà colpisce per la sua distribuzione ben studiata, i dettagli di alta qualità e il vantaggio speciale di un giardino soleggiato e spazioso. Comfort abitativo con carattere. Anche l'ingresso rivela la planimetria ben riuscita: da qui, la disposizione si apre a sinistra e a destra, conducendo elegantemente alle diverse zone giorno. L'ampia zona giorno e pranzo con cucina a vista costituisce il cuore dell'appartamento. L'elegante pavimento in parquet a mosaico e le ampie finestre a tutta altezza che si affacciano sul giardino inondano l'ambiente di luce naturale, creando un'atmosfera di calore e apertura. Una scala a chiocciola discretamente integrata conduce direttamente dalla zona giorno alla sala hobby privata nel seminterrato. Questa stanza è inoltre dotata di pavimenti in parquet di alta qualità ed è inondata di luce naturale grazie a lucernari sapientemente posizionati, che le conferiscono un'atmosfera luminosa e accogliente. Il ripostiglio privato adiacente offre un pratico spazio di stoccaggio e accesso diretto al garage sotterraneo, al deposito biciclette e ad altre aree comuni. Questo spazio aggiuntivo è una vera risorsa che rende la vita quotidiana più confortevole. Dal soggiorno e dalla zona pranzo si accede alla terrazza esposta a sud-ovest e all'ampio giardino. Questo orientamento garantisce una luce solare ottimale dalla tarda mattinata fino a sera, ideale per godersi il sole dopo il lavoro o nei fine settimana. Il giardino comune, curato e simile a un parco, offre un'ampia area giochi per i bambini ed è particolarmente sicuro grazie alla sua recinzione: non c'è accesso diretto alla strada. Spazi per ritirarsi e versatilità: la camera da letto si presenta come una tranquilla oasi di relax. Un'altra stanza offre opzioni di utilizzo flessibili, ideale come studio, camera degli ospiti o camera dei bambini. Il moderno bagno è piastrellato in una calda tonalità beige contemporanea e dispone di vasca e doccia separata. Combina un'eleganza sobria con la praticità quotidiana. Per una maggiore comodità, tutti i residenti hanno accesso a una stanza per l'asciugatura e a una lavanderia con lavatrici in comune. Chi preferisce può anche lavare comodamente il bucato nel proprio appartamento, poiché sono disponibili gli allacciamenti necessari. Il vostro rifugio a Obermenzing: finestre e porte con serratura garantiscono un senso di sicurezza. Un parcheggio sotterraneo privato completa l'offerta e consente di parcheggiare comodamente. La riuscita combinazione di una posizione tranquilla, un ampio giardino, finiture di alta qualità, una planimetria ben progettata e un pratico spazio di stoccaggio aggiuntivo nel seminterrato rende questo appartamento al

piano terra una casa speciale in una delle zone residenziali più ambite di Monaco.

Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* ruhige Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden Obermenzings
- \* ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Grundrissgestaltung für stilvolles Wohnen
- \* sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang – Ihr privates Refugium im Grünen
- \* idyllischer, großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- \* großzügiger Wohn- und Essbereich mit edlem Mosaik-Echtholzparkett
- \* zwei Schlafzimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugszimmer nutzbar
- \* helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche für entspannte Wohlfühlmomente
- \* praktische Einbauküche in U-Form – perfekt für gemeinsames Kochen
- \* vielseitiger Hobbyraum im Untergeschoss mit Zugang zu Abstell- und Gemeinschaftsflächen
- \* großzügiger Tiefgaragenstellplatz für Komfort und Sicherheit

Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von München-Obermenzing, nur wenige Gehminuten von der Würm entfernt. Der Stadtteil gilt mit seiner malerischen Umgebung und seiner Mischung aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort als einer der schönsten im Münchner Westen. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und grüne Straßenzüge prägen das Umfeld und schaffen ein wohnliches, niveauvolles Ambiente.

Die Anbindung ist hervorragend: Der S-Bahn- und Regionalbahnhof Pasing ist nur wenige Minuten entfernt. Von hier fahren zahlreiche S-Bahnlinien, Regionalzüge und Fernzüge, sodass Sie in rund zwölf Minuten in der Münchner Innenstadt sind und auch überregionale Ziele schnell erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 20 Minuten ins Zentrum, die Autobahn A8 Richtung Stuttgart oder Salzburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Umgebung. Für größere Shoppingtouren bieten die nahegelegenen Pasing Arcaden ein vielfältiges Angebot. Familien profitieren zudem von einem sehr guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im nahen Umfeld.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der Nymphenburger Schlosspark, das historische Schloss Blutenburg, die idyllischen Ufer der Würm und der Botanische Garten liegen nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche Biergärten und Restaurants runden die hohe Lebensqualität dieser Lage ab.

Codice oggetto: 25225046 - 81245 München – Obermenzing

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

Codice oggetto: 25225046 - 81245 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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