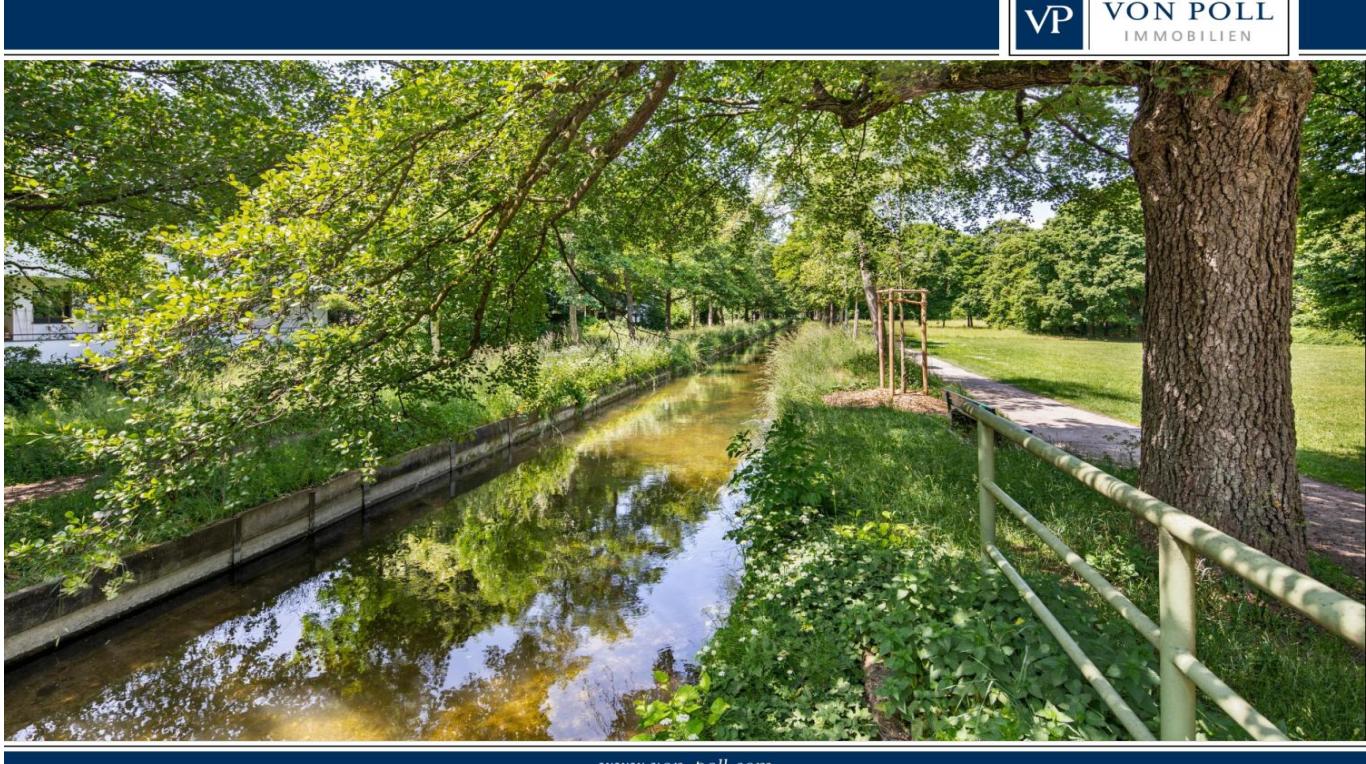


München – Obermenzing

## Attraktive Maisonettewohnung nahe dem Nymphenburger Kanal

*Codice oggetto: 26225014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,55 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26225014 - 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: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225014
Superficie netta	ca. 61,55 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

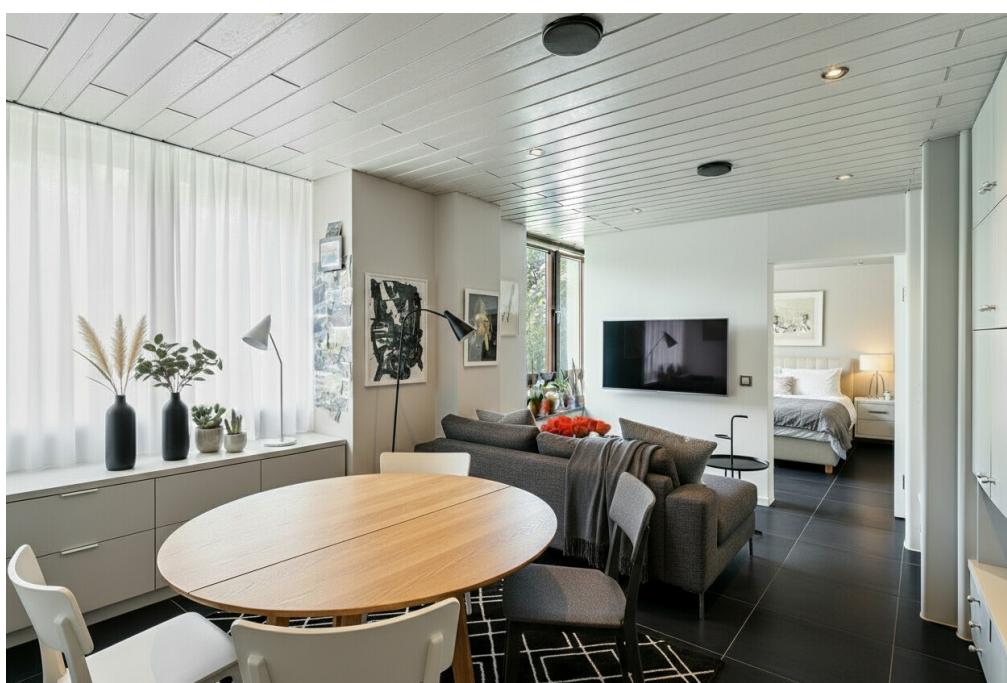
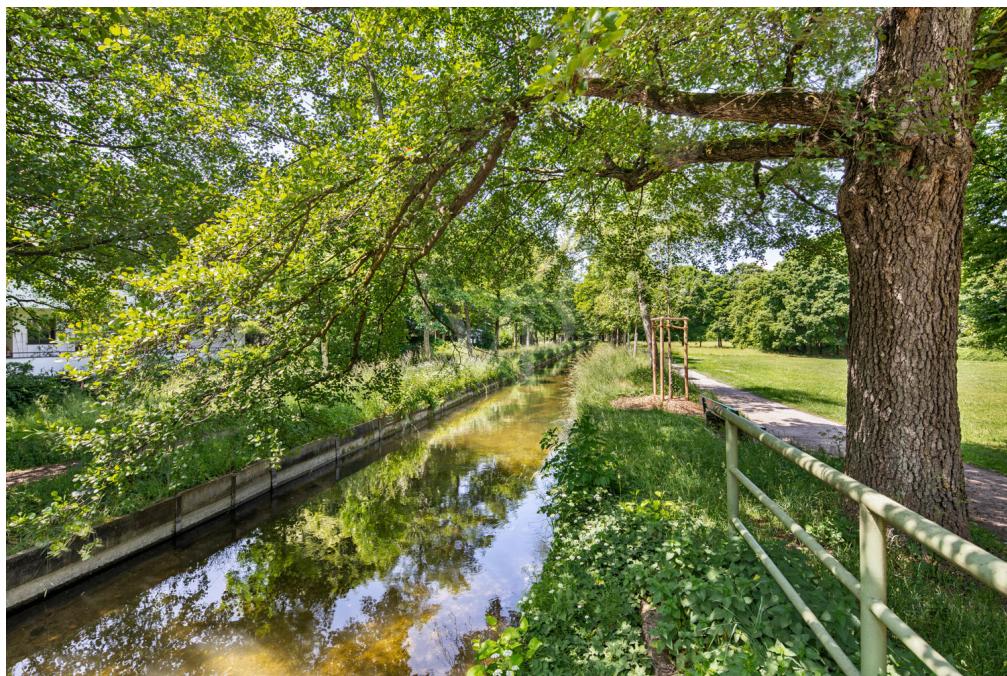
Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	158.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



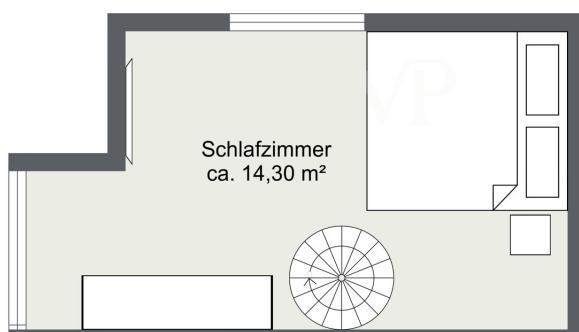
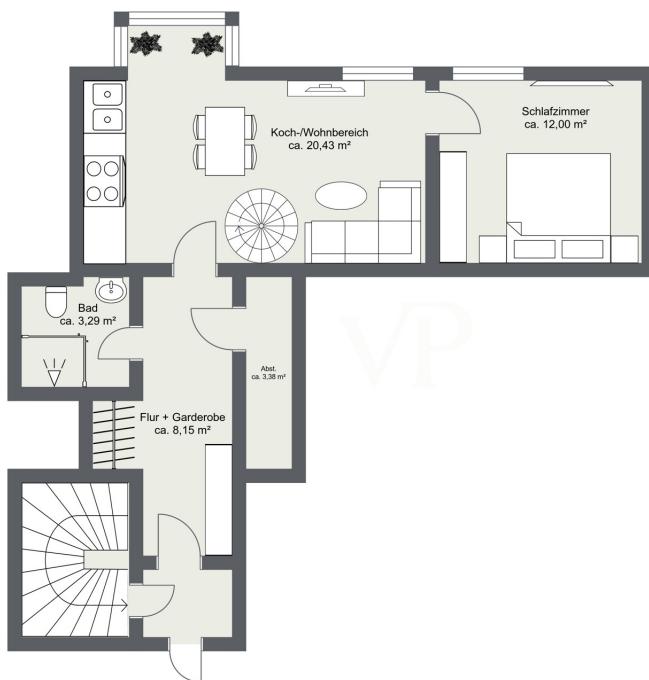
Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26225014 - 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: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Una prima impressione

In ruhiger und begehrter Lage von Obermenzing, unmittelbar am Nymphenburger Kanal, befindet sich diese ansprechend geschnittene 2-Zimmer-Maisonettewohnung mit der Option, sie bei Bedarf in eine 3-Zimmer-Wohnung umzuwandeln. Der durchdachte Grundriss, die klare Raumaufteilung und das stimmige Wohngefühl machen sie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare und junge Familien. Aktuell ist die Einheit noch Teil einer ca. 223 m<sup>2</sup> großen Gesamtwohnung, die der Eigentümer ursprünglich aus zwei Wohnungen zusammengelegt hat – in der Teilungserklärung sind jedoch weiterhin zwei Wohnungen ausgewiesen und die Rückteilung ist vorgesehen.

Ein einladender Flur mit Garderobenbereich bietet bereits beim Eintreten ein gutes Raumgefühl. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separaten Abstellraum, der wertvollen Stauraum schafft und die Wohnung im Alltag spürbar entlastet.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Koch- und Wohnbereich. Die Küchenzeile ist funktional integriert, der Essplatz findet hier ebenso selbstverständlich seinen Platz wie eine gemütliche Sofaecke. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer auf der unteren Etage überzeugt mit einem ruhigen Zuschnitt und bietet Platz für ein komfortables Bett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist gepflegt und funktional gestaltet – ideal für den Alltag.

Ein weiteres Stockwerk mit Schlaf- oder Arbeitszimmer schafft wertvollen zusätzlichen Raum für Rückzug und Produktivität.  
Flexibel nutzbar – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Ihre persönlichen Hobbys.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Toplage in Obermenzing – unmittelbare Nähe zum Nymphenburger Kanal
- \* Gut geschnittener Grundriss mit klarer, alltagstauglicher Raumaufteilung
- \* Offener Koch-/Wohn-/Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- \* Helles Wohnambiente durch große Fensterflächen und angenehmes Tageslicht
- \* Ruhiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- \* Separater Abstellraum – praktischer Stauraum, den man wirklich nutzt

Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing

## Tutto sulla posizione

Obermenzing zählt mit seiner malerischen Lage entlang der Würm zu den attraktivsten Wohnlagen Münchens. Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, bietet dieser Stadtteil eine gelungene Verbindung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Besonders die charmanten Villenviertel, etwa rund um die Lützow- und Hofmillerstraße, erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die Geschichte Obermenzings reicht weit zurück: Erste Siedlungsspuren stammen bereits aus dem 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. Bis ins 14. Jahrhundert wurden Ober- und Untermenzing unter dem Namen Menzing zusammengefasst. Erst 1315 erscheint Obermenzing erstmals namentlich in einer Diözesanbeschreibung. In den folgenden Jahrhunderten wechselte der Besitz zwischen weltlichen und geistlichen Eigentümern, bevor Obermenzing 1818 zur eigenständigen Gemeinde wurde. Im Jahr 1938 erfolgte schließlich die Eingemeindung nach München.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung: Die nur wenige Minuten entfernte S-Bahn-Station München-Obermenzing ermöglicht eine zügige Fahrt in die Münchner Innenstadt in ca. 12 Minuten. Mit dem PKW erreicht man das Zentrum in rund 20 Minuten, ebenso schnell sind die Autobahnen A8 (Richtung Stuttgart und Salzburg) erreichbar.

Der unmittelbare Umkreis bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Zudem sind zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bequem erreichbar. Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel stehen die nahegelegenen Pasing Arcaden zur Verfügung.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielseitig: Der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark, die Spazierwege entlang der Würm, das historische Schloss Blutenburg sowie der Botanische Garten laden zur Erholung ein. Daneben bietet die Umgebung zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine Auswahl an traditionellen Münchner Biergärten.

**Codice oggetto: 26225014 - 81245 München – Obermenzing**

## Ulteriori informazioni

### 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: 26225014 - 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)