

München – Obermenzing

# Obermenzing: 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Terrasse und Garten!

CODICE OGGETTO: 25036001\_1



PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,02 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25036001_1
Superficie netta	ca. 56,02 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	460.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2028	Consumo finale di energia	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) in dem 1977 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und eignet sich ideal für Alleinstehende, Paare oder Kapitalanleger. Insgesamt verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Einbauküche. Vom geräumigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon sowie zur Terrasse, die ausreichend Platz im Freien bieten und den Wohnbereich nach außen erweitern. Des Weiteren steht ein kleiner Garten zur Verfügung, der mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist - ein Ort der Erholung mit Blick ins Grüne. Im Jahr 2024 wurden die Balkone im gesamten Gebäude saniert und 2016 wurde eine neue Pellet-Heizung installiert. Die Böden befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster sollten erneuert werden. Es wurde bereits zugesichert, dass die Kosten für die neuen Fenster mindestens zur Hälfte von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden. Zudem hat die Eigentümergemeinschaft bereits den Austausch der Wohnungseingangstüren beschlossen. Die Lage der Wohnung im Hochparterre ermöglicht einen einfachen Zugang ohne große Anstrengungen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein Fahrradraum zur allgemeinen Nutzung ist vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen Tiefgaragenstellplatz. Es besteht allerdings die Möglichkeit, einen Duplex-Stellplatz anzumieten. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage zur Vermietung, diese charmante Wohnung mit Garten und Blick ins Grüne lädt zum Wohlfühlen ein. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing**

## Dettagli dei servizi

- \* 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre
- \* Parkettboden & Fliesen
- \* Einbauküche mit Geräten
- \* Badezimmer
- \* Elektrische Außenrollladen
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Balkon (Südausrichtung)
- \* Terrasse mit Garten als Sondernutzungsrecht
- \* Großer Garten zur Allgemeinnutzung
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradkeller
- \* Ideal für Alleinstehende, Paare oder Kapitalanleger
- \* Leerstehend - Einzug nach Absprache

**CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsrhigen Straßen auszeichnet. Das Viertel ist wegen seiner Lage direkt am Nymphenburger Kanal und der Nähe zum Schloss Blumenburg - das prägendste und bekannteste Gebäude in Obermenzing - sehr beliebt. Der Nymphenburger Schlosspark ist bei einem Spaziergang entlang dem Würmkanal in nur 10 bis 15 Gehminuten zu erreichen - ein Viertel, das zum Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle "Marsopstraße" mit der Linie 160 ist nur ca. 120 m entfernt. Der Pasinger Bahnhof kann in ca. 15 Gehminuten und der Bahnhof Obermenzing in ca. 19 Gehminuten erreicht werden. Damit ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bushaltestelle "Marsopstraße" Linie 160 - ca. 120 m entfernt - Bahnhof "Pasing" - ca. 1,3 km/ca. 15 Gehminuten entfernt - Bahnhof "Obermenzing" - ca. 1,4 km/ca. 19 Gehminuten entfernt - Flughafen München - ca. 39 km, ca. 29 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 40 Autominuten & ca. 32 Minuten mit der S-Bahn - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 29 Autominuten & ca. 30 Minuten mit der S-Bahn - Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rund um den Pasinger Bahnhof zu finden - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 900 m entfernt

**CODICE OGGETTO: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 25036001\_1 - 81245 München – Obermenzing**

## Partner di contatto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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