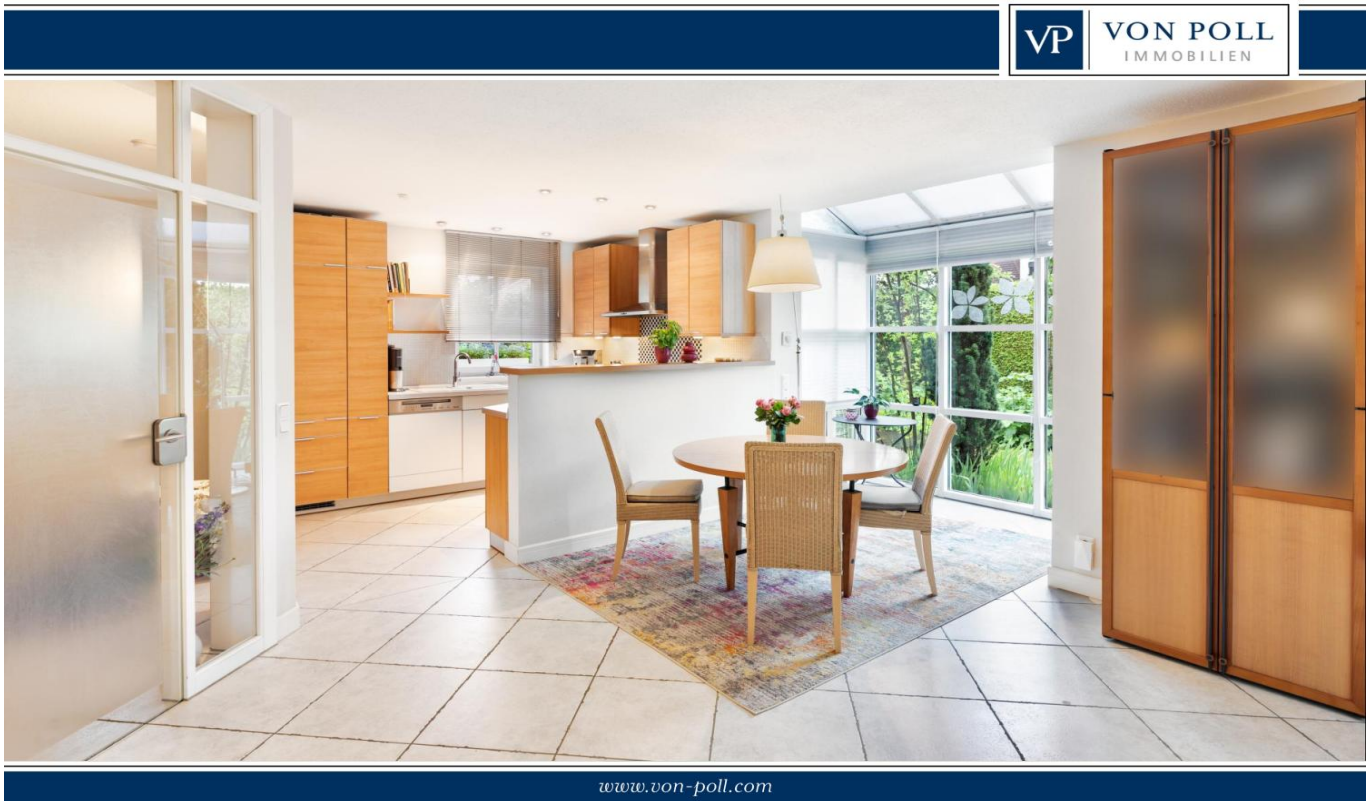
München – Obermenzing

Moderne Doppelhaushälfte mit stilvoller Ausstattung und Gartenidylle in Obermenzing

Número da propriedade: 25225037



PREÇO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • **ÁREA:** ca. 158,17 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 297 m²

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Numa vista geral

Número da propriedade	25225037
Área	ca. 158,17 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.400.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	25.05.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	92.03 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

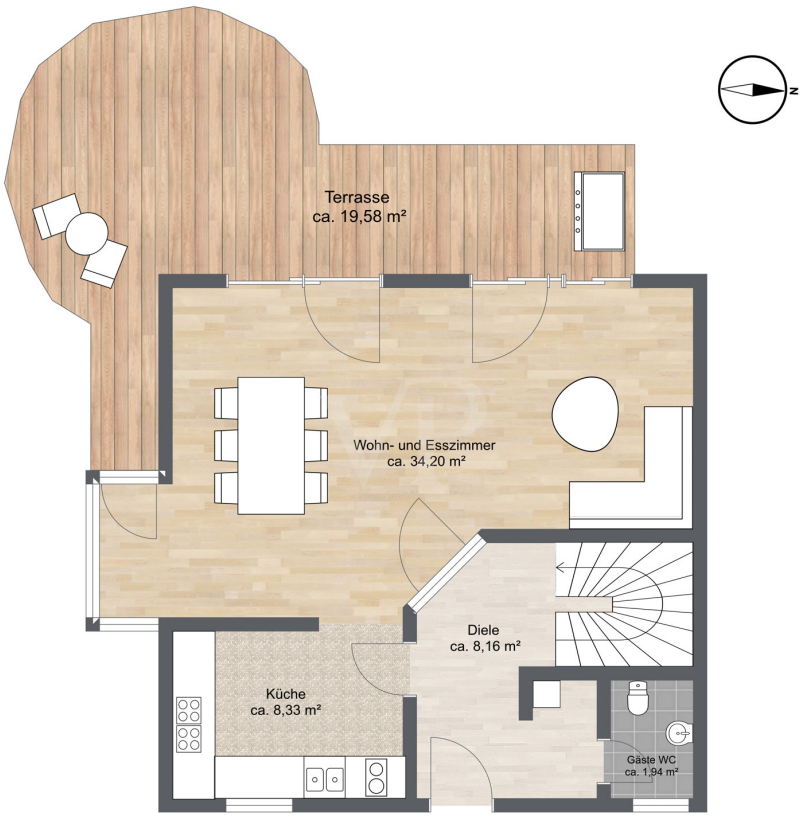
O imóvel

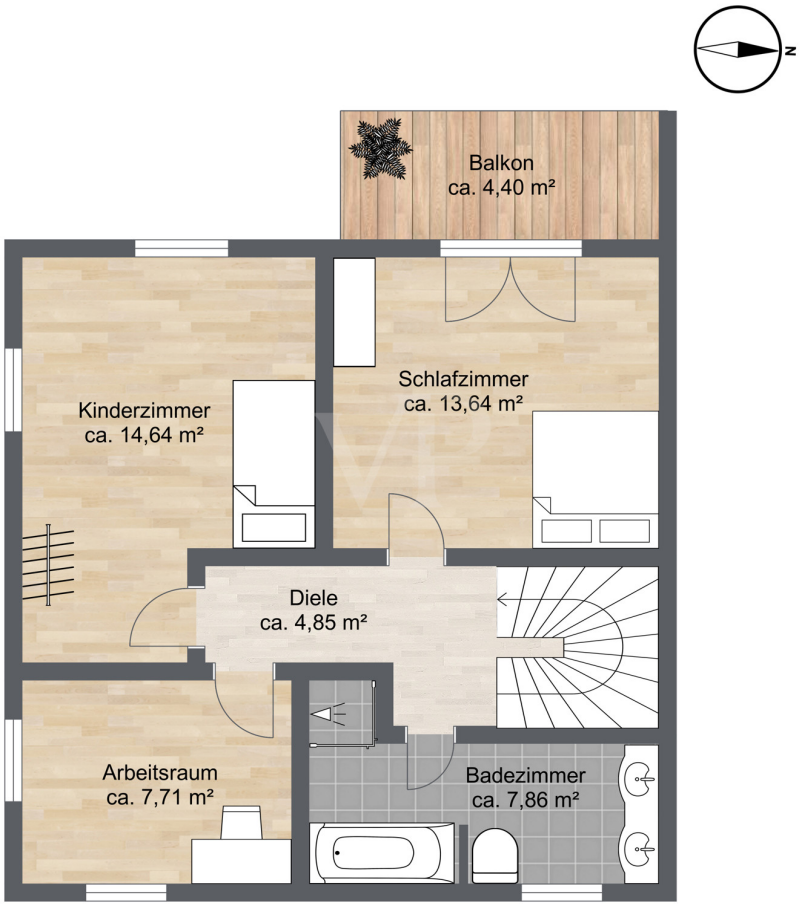
Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

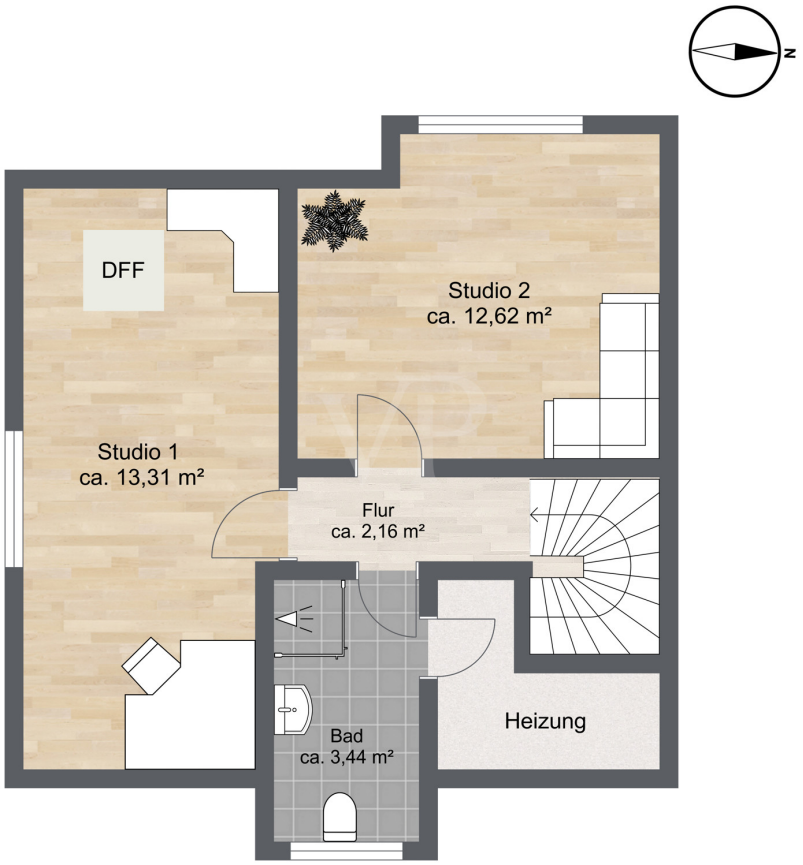
O imóvel

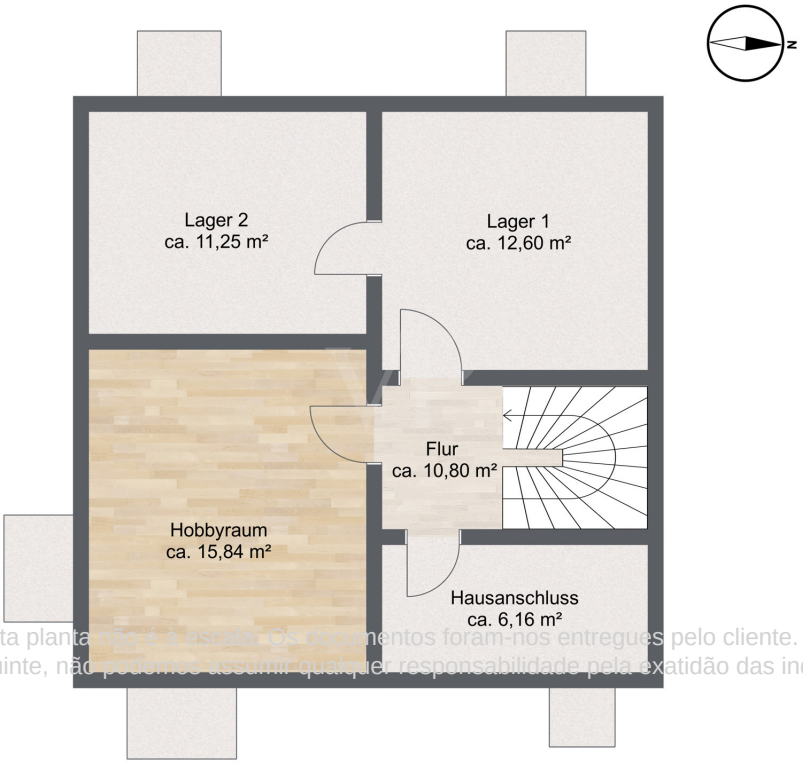
Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Plantas dos pisos




N
Balkon
ca. 4,40 m²
Kinderzimmer
ca. 14,64 m²
Schlafzimmer
ca. 13,64 m²
Diele
ca. 4,85 m²
Arbeitsraum
ca. 7,71 m²
Badezimmer
ca. 7,86 m²





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Uma primeira impressão

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von München-Obermenzing erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte – ein Zuhause, das durchdachten Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Umgebung vereint. Das im Jahr 2002 errichtete Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet rund 158?m² Wohnfläche auf einem ca. 297?m² großen Grundstück – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC. Der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet und überzeugt durch große Fensterflächen, die eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Direkt angrenzend befindet sich die offene, hochwertige Einbauküche der Marke Leicht, ausgestattet mit erstklassigen Miele-Geräten – perfekt für gemeinsames Kochen und Genießen.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Westterrasse mit Markise und in den liebevoll angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder ein Frühstück in der Morgensonne.

Die restlichen Wohnbereiche der Etagen sind mit hochwertigem Echtholzparkett aus Esche ausgestattet und sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zum Westbalkon – ein ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Das helle Tageslichtbad rundet das Raumangebot stilvoll ab.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer und ein eigenes Bad bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten – sei es für heranwachsende Kinder, Gäste oder als ruhiger Arbeitsbereich mit Privatsphäre.
Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Klimaanlage im Dachgeschoss.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung, der sich hervorragend für Fitness, Hobbys oder als Spielzimmer eignet. Zudem bieten großzügige Lagerflächen und Technikräume viel Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das Haus wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt und verfügt teilweise über komfortable Fußbodenheizung.

Diese Doppelhaushälfte bietet einen behaglichen Lebensraum in einer der beliebtesten

Wohnlagen Münchens – ruhig, familienfreundlich und voller Möglichkeiten.

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS:
* Ruhige und familienfreundliche Lage in München-Obermenzing
* 5 Zimmer auf 3 Etagen – ideal für Familien oder Paare
* Hochwertige Leicht Einbauküche mit Miele-Geräten
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
* Teilweise Fußbodenheizung und zentrale Heizungsanlage
* Klimaanlage im Dachgeschoss
* Markise
* Echtholz Parkett Esche
* Echtholztreppe
* Sonniger Garten in Westausrichtung
* Westbalkon mit Blick ins Grüne
* Dachgeschoss mit 2 flexibel nutzbaren Zimmern und eigenem Badezimmer
* Beheizter Hobbyraum und große Lagerräume im Keller

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Tudo sobre a localização

Im Herzen des beliebten Münchner Stadtteils Obermenzing gelegen, vereint diese ruhige Wohnlage naturnahes Wohnen mit bester urbaner Anbindung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, charmanten Stadtvillen und viel Grün – ein idealer Rückzugsort mit hohem Wohnwert.

Nur einen Spaziergang entfernt fließt die idyllische Würm, die sich wie ein grünes Band durch das Viertel zieht und zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach entspannten Momenten am Wasser einlädt. In wenigen Minuten erreicht man das historische Schloss Blutenburg mit seinem malerischen Park – ein echtes Kleinod mit kulturellem Flair.

Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung aus: Die S-Bahn-Station München-Untermenzing ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in nur etwa 12 Minuten in die Innenstadt. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die Autobahnen A8 Richtung Stuttgart oder Salzburg – ideal für Pendler oder Wochenendausflüge ins Umland.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Für ausgedehntere Shoppingtouren sind die beliebten „Pasing Arcaden“ in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in direkter Nähe.

Ob ein Nachmittag im Botanischen Garten, ein Spaziergang durch den Nymphenburger Schlosspark oder ein Besuch im gemütlichen Biergarten – hier lebt man naturnah und dennoch mitten in der Stadt. Eine Lage, die gleichermaßen Ruhe und Lebensqualität verspricht.

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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.

Número da propriedade: 25225037 - 81247 München – Obermenzing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com