München – Obermenzing

Exklusive Dachterrassenwohnung in Traumlage von Obermenzing

Número da propriedade: 23225044

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • **ÁREA:** ca. 262,24 m^2 • **QUARTOS:** 6

Número da propriedade: 23225044 - 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: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Numa vista geral

Número da propriedade	23225044
Área	ca. 262,24 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	2.300.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,785 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 82 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	13.02.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	127.00 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Plantas dos pisos

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: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Uma primeira impressão

Obermenzing in seiner schönsten Form! Lichtfülle, Großzügigkeit und ein durchdachtes Design prägen diese exklusiv von uns angebotene Maisonettewohnung. Mit ca. 262 m² auf 6 Zimmern präsentiert sich diese High-End Immobilie in eines der schönsten Lagen Obermenzings, in einer Spielstraße direkt an der renaturierten Würm. Die Terrassenwohnung erstreckt sich über die gesamte zweite und dritte Etage eines 6-Parteienhaus. Ein Aufzug führt bis zur zweiten Etage und direkt in die Wohnung. Im zweiten Obergeschoss spielt sich das Leben ab. Auf der einen Seite der Etage, befindet sich die hochwertige Küche mit angeschlossenem Essbereich, der offen zum großzügigen Wohnbereich führt. Neben der Küche liegt ein Hauswirtschaftsraum, in dem sich auch die Waschmaschine und der Trockner befinden. Im Wohnzimmer gibt es einen Kaminanschluss, der derzeit mit einem antiken Barockkachelofen ausgestattet ist. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die teilweise überdacht ist und mit einem Außenkamin versehen wurde. Diese Terrasse bietet direkten Zugang von all diesen Zimmern. Die großen Fenster auf der Südseite verfügen über einen Sonnenschutz und sind mit elektrisch betriebene Raffrollos versehen. Auf der anderen Seite ist das Thema Schlafen angesiedelt. Das Schlafzimmer führt über den begehbaren Ankleidebereich, welches Zugang zu einem kleinen Balkon hat, in das En-Suite Badezimmer. Das Bad sowie auch die Ankleide sind mit hochwertigen Schreinereinbauten ausgestattet. Das herausragende Merkmal des Dachgeschosses ist die markante Galerie mit einer Fläche von etwa 15 m², die zu den oberen Räumen führt. Neben dem Spa- und Fitnessbereich mit Sauna finden Sie angrenzend ein Duschbad. Das weitere Zimmer im Obergeschoss bietet sich als Gäste- oder Arbeitszimmer an. Dieses Zimmer verfügt über eine kleine Einbauküche und zusätzlichen Stauraum. Die hochwertige "Haus in Haus"-Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand und bietet seinen Bewohnern ein exklusives Wohngefühl in einer der besten Lagen von Obermenzing. Die exklusive Eigentümergemeinschaft hat immer darauf geachtet die Anlage in einem zeitgemäßen Zustand zu halten. Das Angebot wird durch zwei nebeneinanderliegenden Tiefgaragenstellplätzen und einem zusätzlich separaten Kellerraum abgerundet. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS:
- Bestlage: Direkt an der Würm
- Großzügige Wohnfläche
- Einzigartiger Schnitt
- Lift bis in die Wohnung
- Zwei separate Eingänge vom Treppenhaus
- Beide Eingangstüren (Einbruchsicher) von der Firma Biffar
- Umlaufende Terrasse in Süd-West Ausrichtung
- Außenkamin
- Esszimmer mit Zugang zur überdachten Freisitz-Südterrasse
- Wohnzimmer mit Galerie und Kaminanschluss mit Barockofen von 1800
- Eiche-Naturholz Parkett
- Küchengeräte von Siemens und General Electric
- Sanitäranlagen von Hansa und Villeroy & Boch
- Wolu-Sauna mit Dampfbad
- durchdachtes Aufbewahrungskonzept
- Automatische Sonnenwindwächter
- Ein großer abgeschlossener Kellerraum
- Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Tudo sobre a localização

Obermenzing ist durch seine malerische Lage am Fluss sicher eine der schönsten Stadtteile Münchens. Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing liegt die beliebte Wohngegend Obermenzing. Insbesondere die wundervollen Villengegenden etwa in der Lützow- oder Hofmillerstraße, erfreuen sich großer Beliebtheit. Erste Spuren einer Besiedlung des Gebiets des heutigen Obermenzing gehen bereits in das 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. zurück. Das Gebiet von Ober- und Untermenzing war bis zum 14. Jahrhundert n. Chr. noch als Menzing bekannt und wurde in damaligen Dokumenten nicht unterschieden. Erst 1315 taucht der Name Obermenzing in einer Diözesanbeschreibung auf. In den folgenden Jahrhunderten war das Gebiet Obermenzings wechselweise in weltlichem und geistlichem Besitz. 1818 wurde Obermenzing dann mit den Ortsteilen Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde erhoben. Im Jahr 1938 wurde Obermenzing nach München eingemeindet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station München Obermenzing, ist die Innenstadt innerhalb 12 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW gelangt man in das Zentrum innerhalb von 20 Minuten. Die Autobahn München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Außerdem gibt es einen Stadtteilbus Linie 158, welcher zur S-Bahn und zum Botanischen Garten fährt. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden, dazu die beliebten "Pasing Arcaden" im Nachbarsstadtteil. Sämtliche Kindergärten, Grundschulen und weiterbildende Schulen liegen in der direkten Umgebung. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiet bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", die Erholung an der Würm, das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Einige Biergärten sind gut fußläufig zu erreichen, wie beispielsweise der "Alte Wirt", die "Inselmühle", der "Weichandhof" und die "Schleuße".

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Número da propriedade: 23225044 - 81247 München – Obermenzing

Pessoa de contacto

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com