München – Obermenzing

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

Número da propriedade: 25036001_1

PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • **ÁREA:** ca. 56,02 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 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: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Numa vista geral

Número da propriedade	25036001_1
Área	ca. 56,02 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1977

Preço de compra	460.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Dados energéticos

Fonte de Energia	madeira
Certificado Energético válido até	22.03.2028

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	132.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 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: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² (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!

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Detalhes do equipamento

* 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

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsruhigen Straßen auszeichnet. Das Viertel ist wegen seiner Lage direkt am Nymphenburger Kanal und der Nähe zum Schloss Blutenburg - 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

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25036001_1 - 81245 München – Obermenzing

Pessoa de contacto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munique
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com