

München-Obermenzing – Obermenzing

# Exklusive Gartenwohnung mit Zugang zum Schlosspark Nymphenburg

Objektnummer: 24225066



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

**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225066
Wohnfläche	ca. 67,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Obermenzing erwartet Sie diese ansprechende Gartenwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung beeindruckt. Die Immobilie ist Teil einer exklusiven Wohnanlage, bestehend aus zwei Stadtvillen mit jeweils sieben Einheiten, die 2004 errichtet wurden. Umgeben von einem ruhigen Wohngebiet genießen Sie hier eine harmonische und private Atmosphäre. Ein besonderes Merkmal ist der direkte Zugang zum Schlosspark Nymphenburg, der diese Lage zu einem seltenen Juwel macht. Die Wohnung bietet einen barrierefreien Zugang, da ein Aufzug die Tiefgarage direkt mit der Wohnung verbindet. Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch elegante Details wie stilvolle Fliesen in Flur, Küche und Badezimmer sowie geöltes Doussie-Parkett in den Wohn- und Schlafräumen. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre, ergänzt durch eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Elektrische Rollläden und moderne Kunststoffenster mit Doppelverglasung sorgen für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz. Im Wohn- und Essbereich bietet die Wohnung großzügigen Raum, ergänzt durch den direkten Zugang zu einer südlich ausgerichteten Terrasse und dem gepflegten Garten. Die harmonisch integrierte Einbauküche mit Induktionsherd fügt sich perfekt ins hochwertige Gesamtbild ein. Zusätzlichen Stauraum schafft ein praktischer Abstellraum. Der Schlafbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und öffnet sich zu einer kleinen Holzterrasse, die in den gepflegten Südgarten übergeht. Mit einer Fläche von 128 m<sup>2</sup> überzeugt dieser durch ein modernes Bewässerungssystem sowie eine elektrische Grundwasserpumpe für ökologische Pflege. Eine elektrische Markise sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Angebot wird durch ein modernes Gäste-WC und ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Duschwand ergänzt. Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil. Der breite Tiefgaragenstellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe des Aufzugs. Die Wohnanlage wird durch eine moderne Gasheizung beheizt, die 2020 erneuert wurde. Ergänzend wurde 2023 ein neuer Warmwasserboiler installiert.

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Begehrte Lage
- \* Schloss Nymphenburg in direkter Nähe
- \* Großzügiger Garten mit Südausrichtung
- \* Optimaler Grundriss
- \* Barrierefrei
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Echtholzparkett
- \* Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Obermenzing ist einer der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Diese ruhige Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Supermärkten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Gastronomiebetriebe, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vertreten. Für Familien sind die vielen Schulen und Kindergärten in der Nähe besonders attraktiv, ebenso wie die zahlreichen Spielplätze und Parks wie Nymphenburger Schloss, der Botanischer Garten und Schloss Blumenburg. Die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A96 und A99 ermöglicht es, die umliegenden Regionen und den Münchner Flughafen schnell zu erreichen. Durch den "Äußeren Münchner Ring" müssen keine staugefährdeten Wegstrecken durch die Innenstadt gewählt werden. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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