

München – Obermenzing

# Energiesparraum: Maisonettewohnung mit eigener Solaranlage

Objektnummer: 24225013



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

MIETPREIS: 2.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

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

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225013
Wohnfläche	ca. 132,42 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Duplex, 100 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – 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: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Wohnung, haben aber dennoch den Wunsch viel Zeit draußen verbringen zu können? Dann wird Ihnen diese 132,5 m<sup>2</sup> große, von einer Dachterrasse umschlossene Wohnung mitsamt separatem Südbalkon sicherlich gefallen. Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines 2014 erbauten Mehrfamilienhauses mit vier Parteien, welche alle einen praktischen, eigenen Eingang vorweisen. In der Wohnung angekommen haben Sie die Qual der Wahl: Soll es der Südbalkon oder die Dachterrasse werden? Eines steht fest: Sonnenanbeter kommen in diesem Objekt definitiv auf ihre Kosten. Das Obergeschoss begeistert mit einem Wohn-, Ess- und Kochbereich, welcher mit hochwertigen Küchengeräten der Marke Siemens ausgestattet ist. Der Südbalkon mit elektrischer Markise lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Außerdem befindet sich auf der Etage ein westlich ausgerichtetes Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer, welches sowohl mit Badewanne, als auch mit separater Dusche ausgestattet ist. Ein weiteres Gäste-WC sowie ein Abstellraum runden das Angebot gekonnt ab. Das Dachgeschoss ist mit zwei weiteren Zimmern ausgestattet, welche durch ihre Größe uneingeschränkt als Büros sowie Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Highlight der Zimmer ist der uneingeschränkte Zugang zu der Dachterrasse. Durch die teilweise mehrere Meter umfassenden Fensterfronten wird zudem viel Helligkeit in die wohnlichen Zimmer gebracht. Ein Bad mit Dusche steht auch in dieser Etage zur Verfügung. Zudem sind die Schlafzimmer sowohl im Obergeschoss, als auch im Dachgeschoss mit hochwertigen Klimageräten ausgestattet. Vor allem an sonnigen Tagen werden Sie von der Dachterrasse regelrecht nach draußen gelockt. Durch die komplette Umschließung der Wohnung durch die Dachterrasse haben Sie das Privileg sich lediglich ein paar Meter weiter in die Abendsonne setzen zu müssen, wenn die Mittagssonne weg ist. Das Gesamtpaket der Immobilie wird durch einen Duplex-Stellplatz abgerundet, welcher separat für 100 € zu mieten ist. Durch die auf dem Dach installierte Solarthermieanlage fallen die Nebenkosten deutlich geringer als bei anderen vergleichbaren Immobilien aus. Die Wohnung wird zum 01.07.2024 bezugsfrei. Bitte beachten Sie: Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Balkon mit Südausrichtung und elektrischer Markise
- \* Große Dachterrasse
- \* Hochwertige Einbauküche mit Bosch-Siemens-Hausgeräten
- \* Solarthermie
- \* Eigener Hauseingang
- \* Masterschlafzimmer mit Bad En-Suite
- \* Moderne Bausubstanz aus dem Jahre 2015
- \* Duplexgarage

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Alles zum Standort

Obermenzing liegt im westlichen Teil Münchens und gilt seit jeher als bevorzugte Wohnlage. Obermenzing wird geprägt von schönen Beispielen gründerzeitlicher Architektur in den Villenkolonien und dem modernisierten Bahnhofsviertel. Des Weiteren ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie moderne Geschosswohnungen das Stadtbild. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Straßen und Autobahnen in wenigen Minuten und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Obermenzing bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche, soziale und schulische Einrichtungen. Ein besonderes, kulturelles Highlight ist die Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten, Ausstellungen und mit ihren zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Familien. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark bieten ein perfektes Refugium für Spaziergänge zu jeder Jahreszeit. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 76.498 (Stand Januar 2020) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Pasing: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2018)



Objektnummer: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24225013 - 81247 München – 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)