

München – Obermenzing

Charmantes Handwerkerobjekt mit Potenzial: Ruhige Oase in Obermenzing mit großem Garten

Property ID: 23225051



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.633.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 727 m²

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

At a glance

Property ID	23225051
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.633.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	262.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.11.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



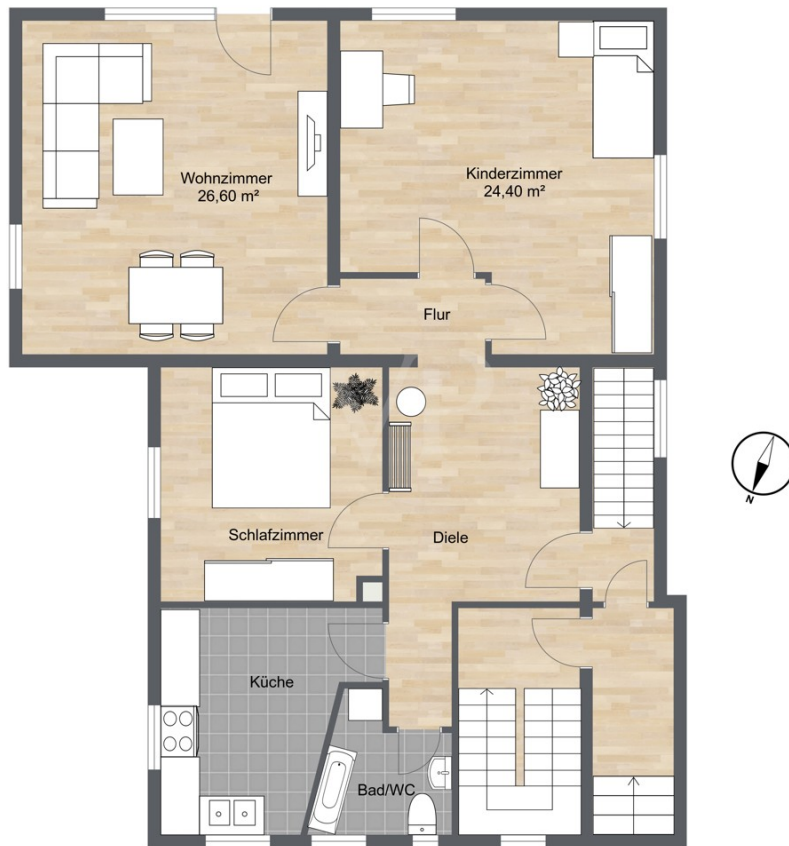
Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

The property



Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

A first impression

Dieses sanierungsbedürftige Haus befindet sich in ruhiger, grüner Lage in dem attraktiven Stadtteil Obermenzing. Das im Jahr 1938 errichtete Haus ist unterkellert und verfügt über fünf Zimmer, zwei Badezimmer, einen großen, nach Süden ausgerichteten Garten und eine Dachterrasse. Das geräumige, helle Haus verfügt insgesamt über ca. 130 m² Wohnfläche und wurde in den Jahren 1975 und 1990/91 um einen Anbau erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie das tagesbelichtete Wannenbad. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zu einer überdachten Veranda, von welcher man in den Garten gelangt. Dieser bietet ausreichend Platz zur individuellen Freizeitgestaltung und zu gemeinsamen Stunden mit der Familie und Freunden. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere, ebenfalls nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer. Beide haben Zugang zu der Dachterrasse, welche einen freien Blick in die grüne, von Einfamilienhäusern geprägte Gegend bietet. Das Handwerkerobjekt befindet sich auf einem ca. 727 m² großen Grundstück, bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung und eignet sich hervorragend für eine Familie. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sodass eine gute Anbindung an den Innenstadtbereich gewährleistet ist. Der Bahnhof Pasing, mit seinen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist innerhalb von ca. 8 Minuten mit dem Auto oder der Buslinie 56 zu erreichen. Dem Haus ist zusätzlich eine Garage mit zwei Stellplätzen angegliedert und verfügt im Untergeschoss über einen Wasch- und einen Hobbyraum sowie drei weitere Kellerräume, welche zusätzlichen Stauraum bieten. In dem Garten befindet sich zudem ein praktisches Gartenhaus. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS

- * Ruhig und grün in Obermenzing gelegen
- * Handwerkerobjekt mit Potenzial und zur individuellen Umgestaltung
- * 5 Zimmer
- * 727 m² Grundstücksfläche
- * Großer Garten und Dachterrasse in Südausrichtung
- * Keller mit Hobbyraum
- * Gute Verkehrsanbindung an den Innenstadtbereich

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

All about the location

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 Blütenburg 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. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden, dazu die beliebten "Pasing Arcaden" im Nachbarnstadtteil. 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 Blütenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an.

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 262.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com