

München – Obermenzing

Energiesparraum: Maisonettewohnung mit eigener Solaranlage

Property ID: 24225013



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,42 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24225013 - 81247 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: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

At a glance

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID | 24225013 |
| Living Space | ca. 132,42 m ² |
| Roof Type | Pitched roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2014 |
| Type of parking | 1 x Duplex, 100 EUR (Rent) |

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m ² |
| Equipment | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 59.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 07.04.2032 | Energy efficiency class | B |
| Power Source | Gas | | |

Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

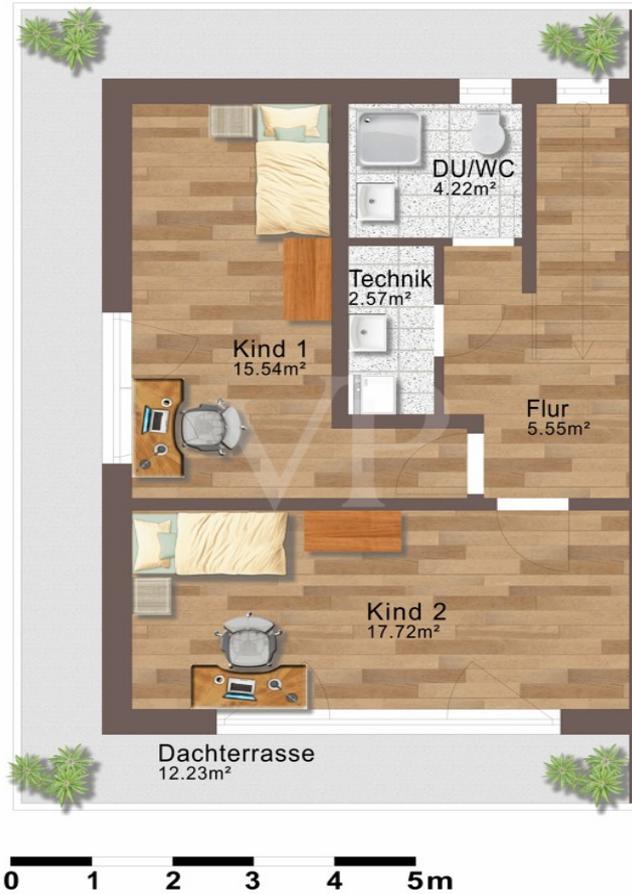
The property



Property ID: 24225013 - 81247 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: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

A first impression

Sie suchen eine Wohnung, haben aber dennoch den Wunsch viel Zeit draußen verbringen zu können? Dann wird Ihnen diese 132,5 m² 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.

Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

Details of amenities

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

Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

All about the location

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)

Property ID: 24225013 - 81247 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 24225013 - 81247 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