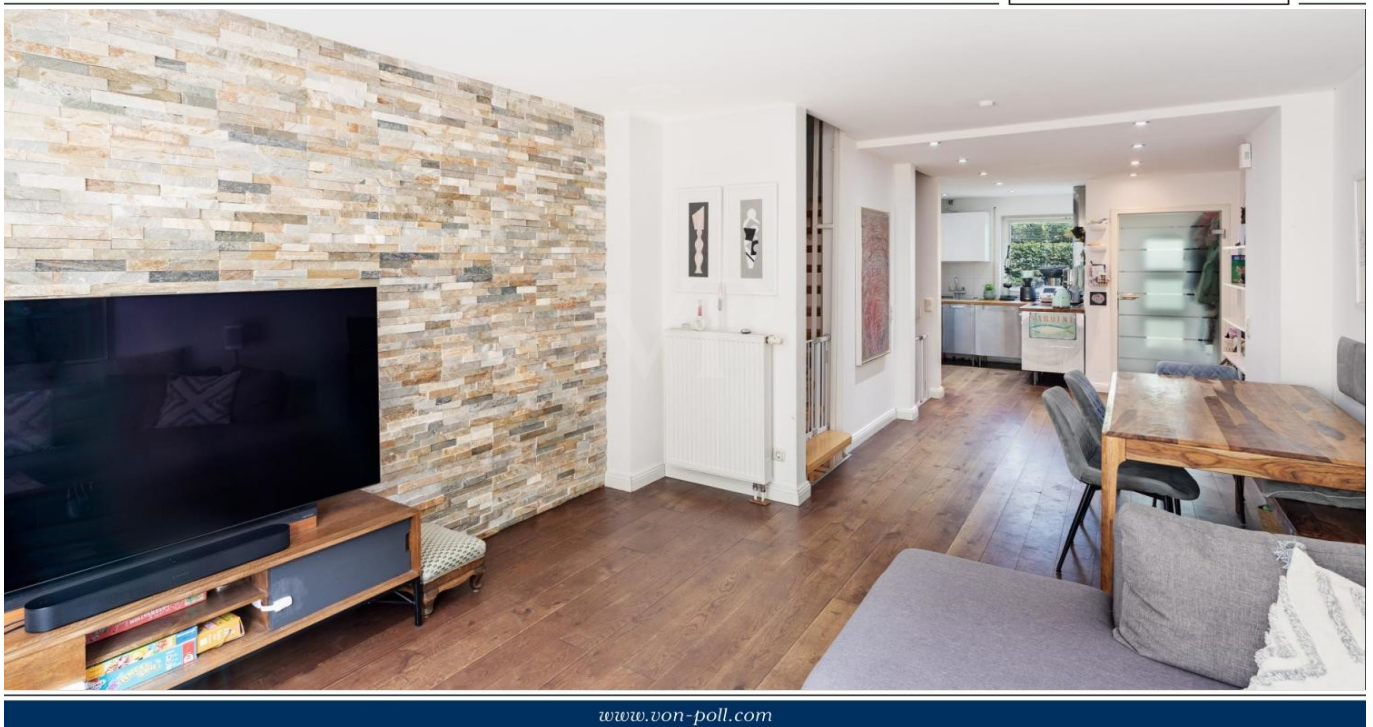


München – Obermenzing

Modernes Reihenmittelhaus in Obermenzing: Stilvoller Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung

Property ID: 24225037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,71 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 100 m²

Property ID: 24225037 - 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: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

At a glance

Property ID	24225037	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 121,71 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 46 m ²
Year of construction	2001	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Duplex, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.06.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

The property



Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

The property



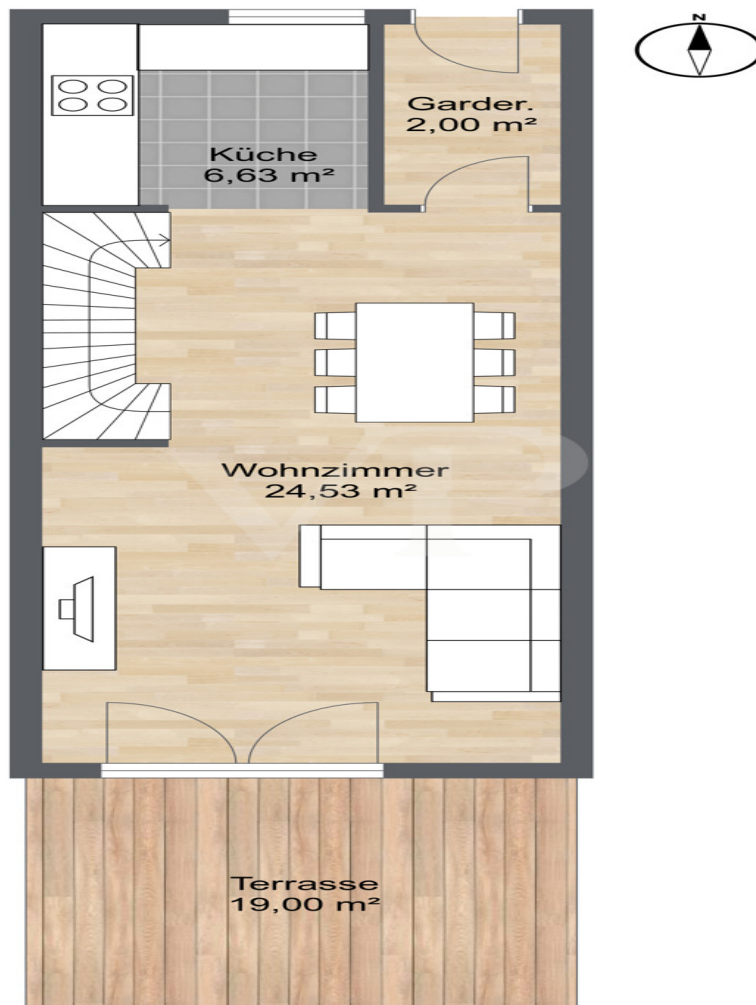
Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

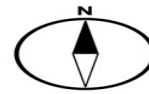
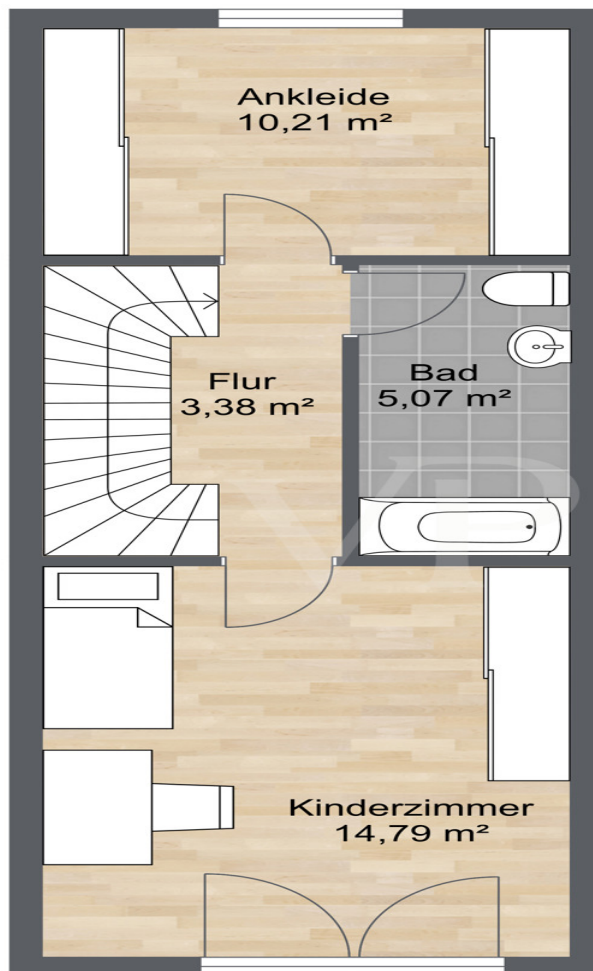
The property

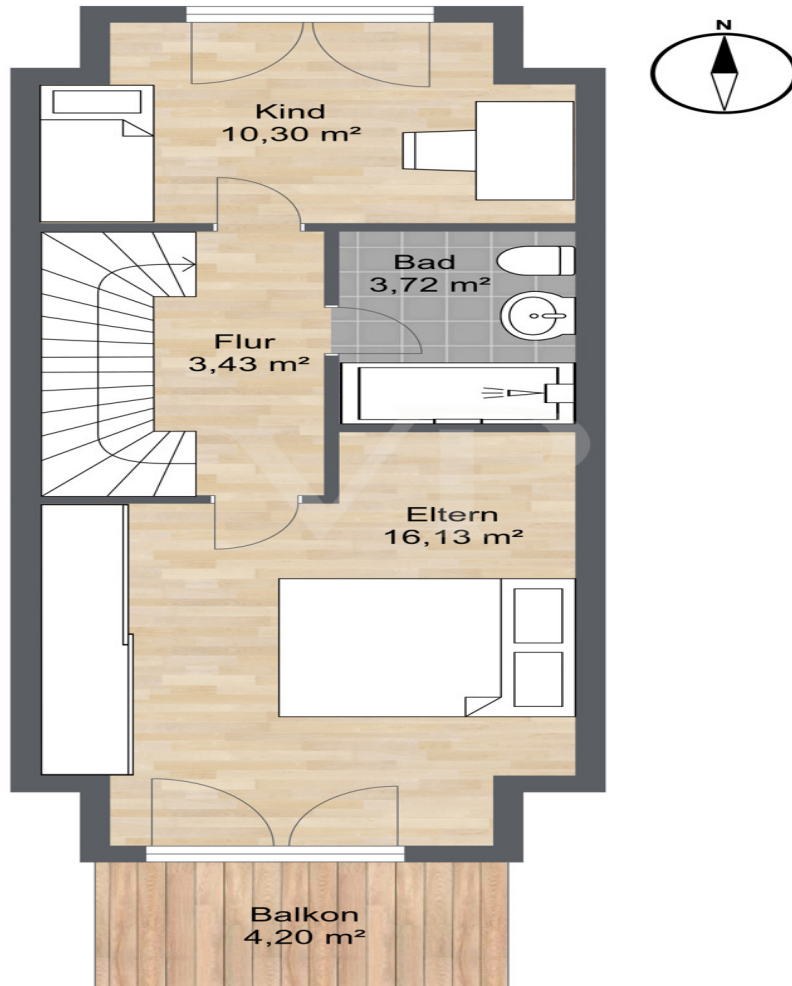


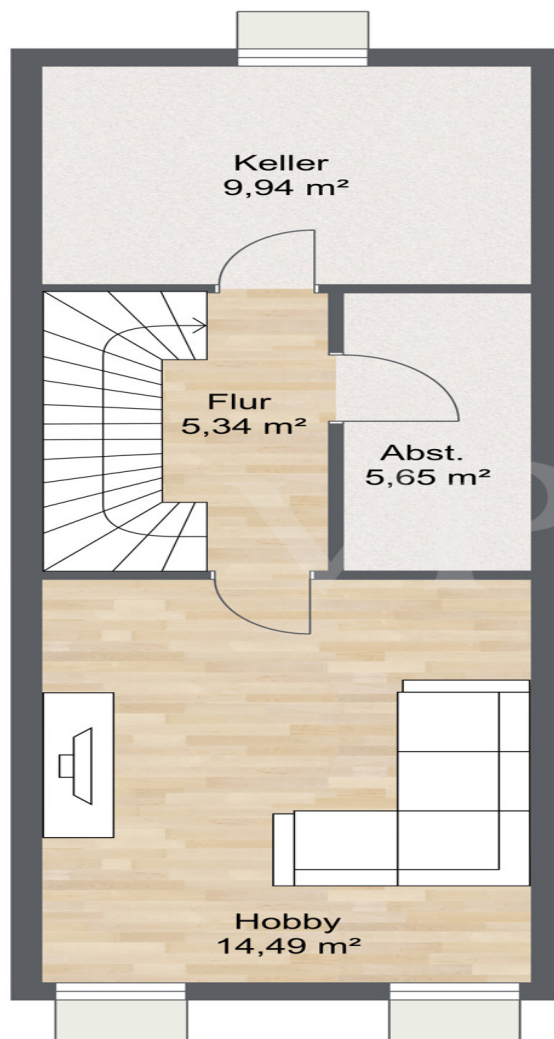
Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

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: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

A first impression

Dieses neuwertige Reihenmittelhaus in Obermenzing, erbaut im Jahr 2001, bietet auf ca. 122 m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort und besticht durch eine hochwertige Ausstattung. Beim Betreten des Hauses wird man von einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich empfangen, der mit edlen Naturholzdielen ausgelegt ist und eine warme Atmosphäre schafft. Die offene Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die großzügige Südterrasse mit ca. 19 m², eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss einen Südbalkon, der einen herrlichen Ausblick und zusätzlichen Platz zum Verweilen bietet. Das Schlafzimmer im Dachgeschoss ist mit weiß lackiertem Parkett ausgestattet und verleiht dem Raum eine helle und elegante Note. Besonders hervorzuheben sind die hohen Decken mit Holzverkleidung, die dem Dachgeschoss eine gemütliche und gleichzeitig beeindruckende Atmosphäre verleihen. Das Obergeschoss des Hauses verfügt über zwei Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und freundliche Gestaltung überzeugen. Auch hier sorgt das edle Stäbchenparkett in den Schlafzimmern für ein angenehmes Wohngefühl und verleiht den Räumen eine hochwertige Optik. Die Badezimmer des Hauses, die 2012/2013 komplett neu gestaltet wurden, sind mit modernen Fliesen ausgestattet und bieten eine angenehme, pflegeleichte Umgebung. Die hochwertige Ausstattung sorgt für einen Hauch von Luxus und Komfort. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann – ob als Fitnessraum, Heimkino oder Kreativstudio. Für Fahrzeuge steht ein Duplexstellplatz zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Die Lage in Obermenzing ist besonders attraktiv: eine ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an die Münchner Innenstadt und einer hervorragenden Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dieses Reihenmittelhaus kombiniert stilvolles Wohnen mit praktischer Funktionalität und ist die ideale Wahl für alle, die ein modernes Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens suchen.

Property ID: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * Begehrte Lage
- * Großzügige Südterrasse und Südbalkon
- * Hochwertige Ausstattung und offene Einbauküche
- * Lichtdurchflutete Räume mit besonderen Akzenten
- * Modernisierte Badezimmer
- * Vielseitig nutzbarer Hobbyraum
- * Neuwertige Markise

Property ID: 24225037 - 81247 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. Lochhausen 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: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistersauszugs, 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: 24225037 - 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