

München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

# Obermenzing: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial!

Property ID: 24036022



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

**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 314 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – 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: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## At a glance

Property ID	24036022
Living Space	ca. 132,41 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3.5
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	195.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

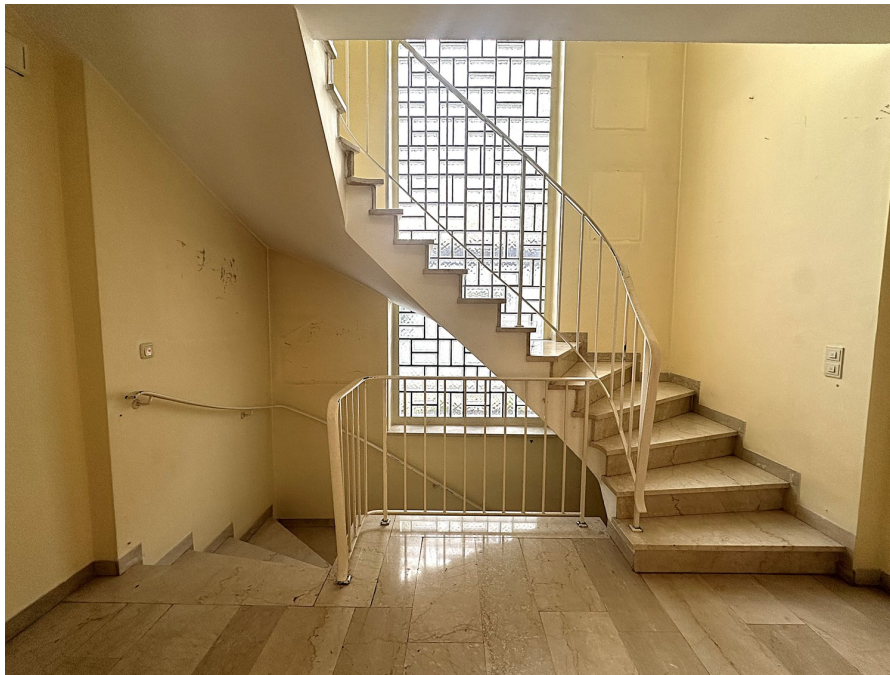
Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

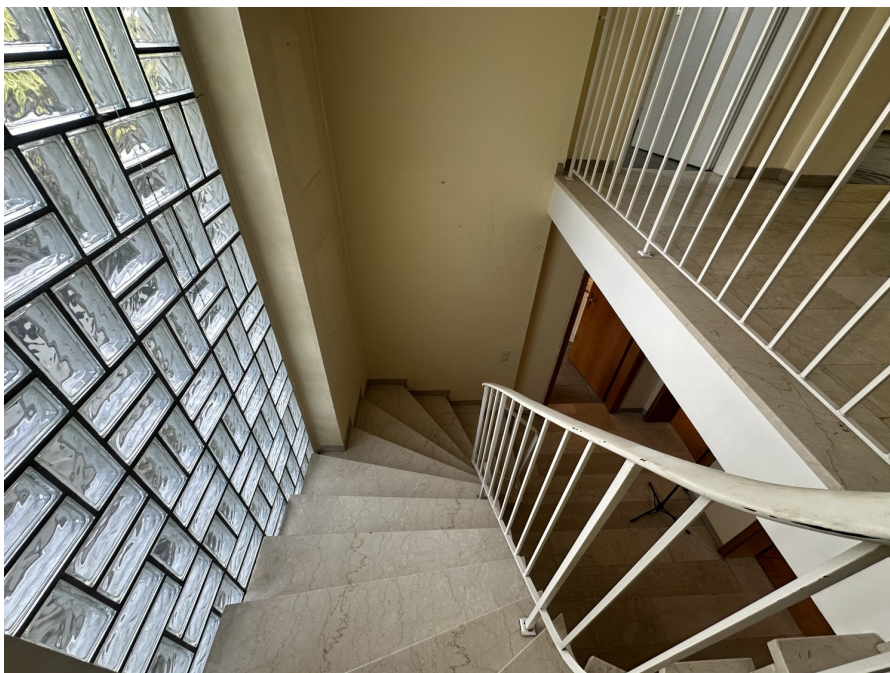
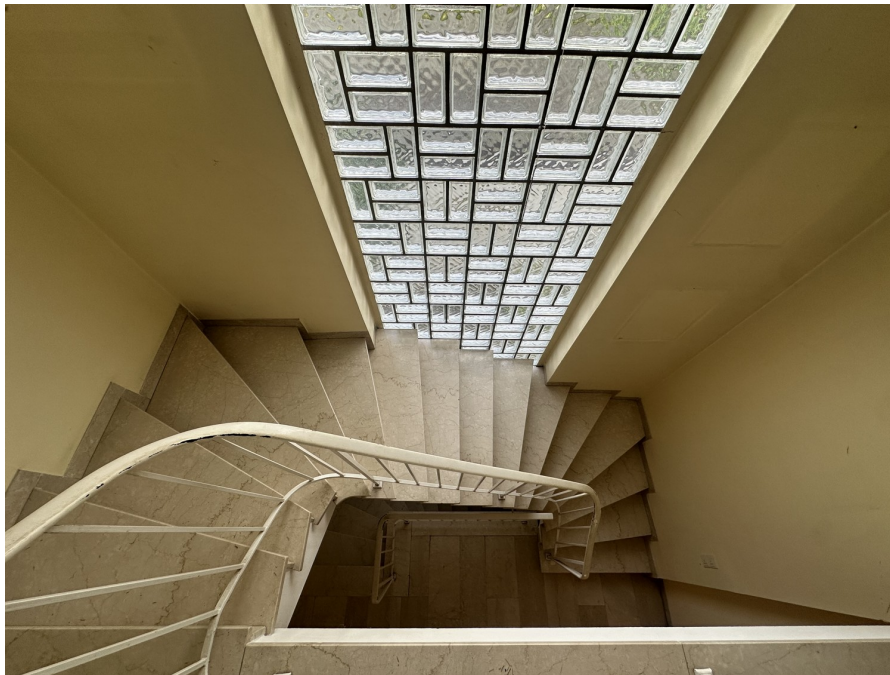
## The property





Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property



Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## The property

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – 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: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## A first impression

BESTE LAGE IN MÜNCHEN\_OBERMENZING Diese Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1974, verfügt über eine Wohnfläche von etwa 132 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von 314 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die viel Platz benötigen. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet. Für diese Doppelhaushälfte ist eine umfassende/vollständige Modernisierung notwendig! Der Kaufpreis orientiert sich daher am Bodenrichtwert. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Details of amenities

DOPPELHAUSHÄLFTE - umfassende Modernisierung erforderlich!

- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich
- \* Weitläufigen Fensterfronten
- \* Badezimmer, derzeit mit Wanne
- \* Separates Gäste-WC
- \* Dachboden/Speicher, nicht ausgebaut
- \* Terrasse, Balkon und Garten nach Süden ausgerichtet
- \* Einzelgarage und vorgelagerter Stellplatz
- \* Großzügiger Balkon mit Zugang von drei Zimmern
- \* Treppenhaus mit gemauerter Wendetreppe
- \* Komplett unterkellert

Modernisierungen:

- \* 2023 Dämmung des Speicherbodens
- \* 2024 grundlegende Sanierung des Öltanks

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## All about the location

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.

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 195.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

Property ID: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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