

München – Obermenzing

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

CODE DU BIEN: 23225051



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.633.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 727 m²

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23225051	Prix d'achat	1.633.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1936		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	262.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

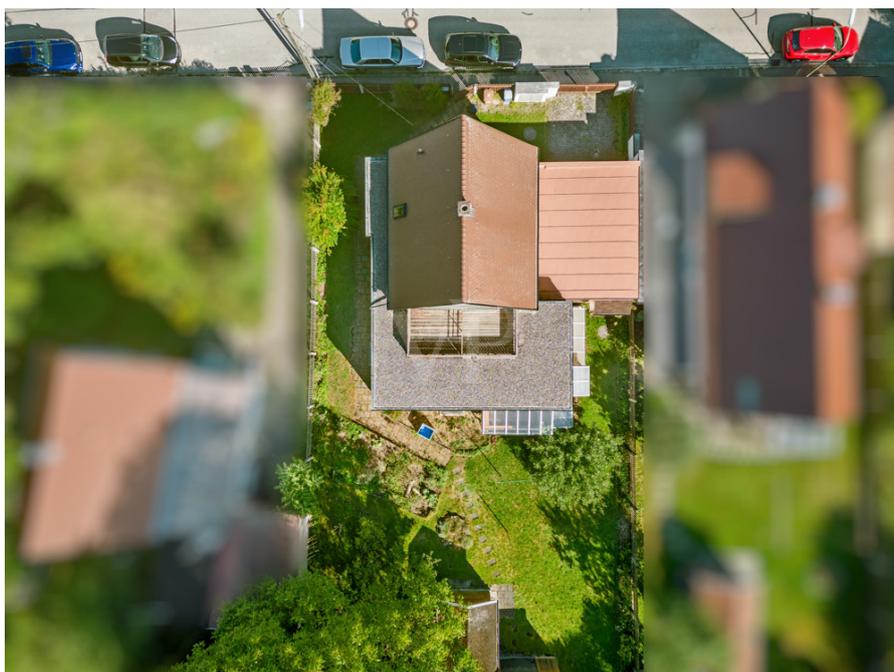
CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



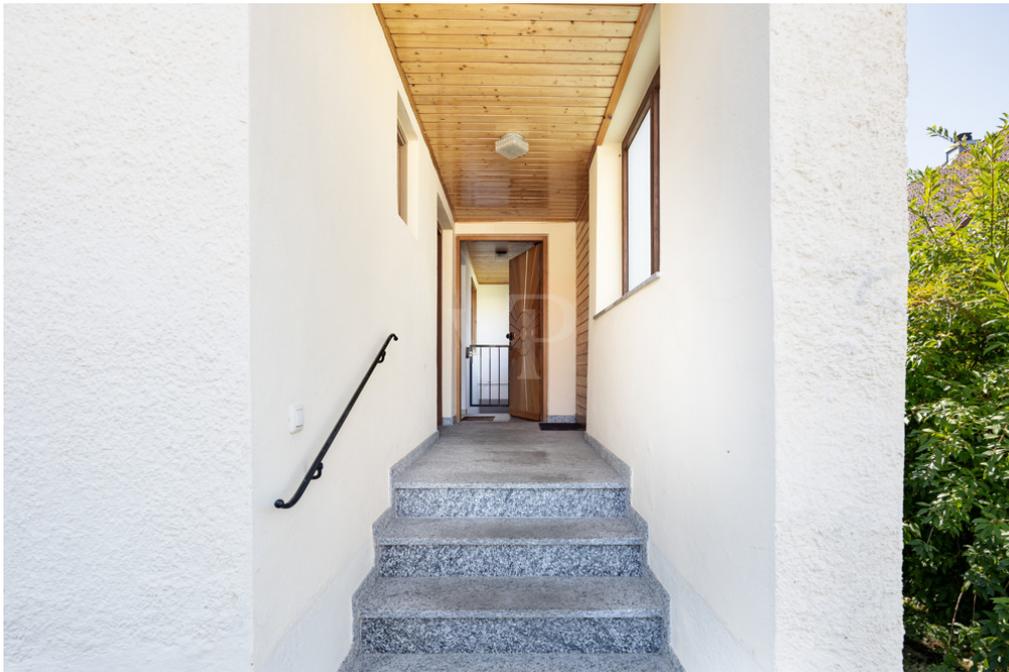
CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



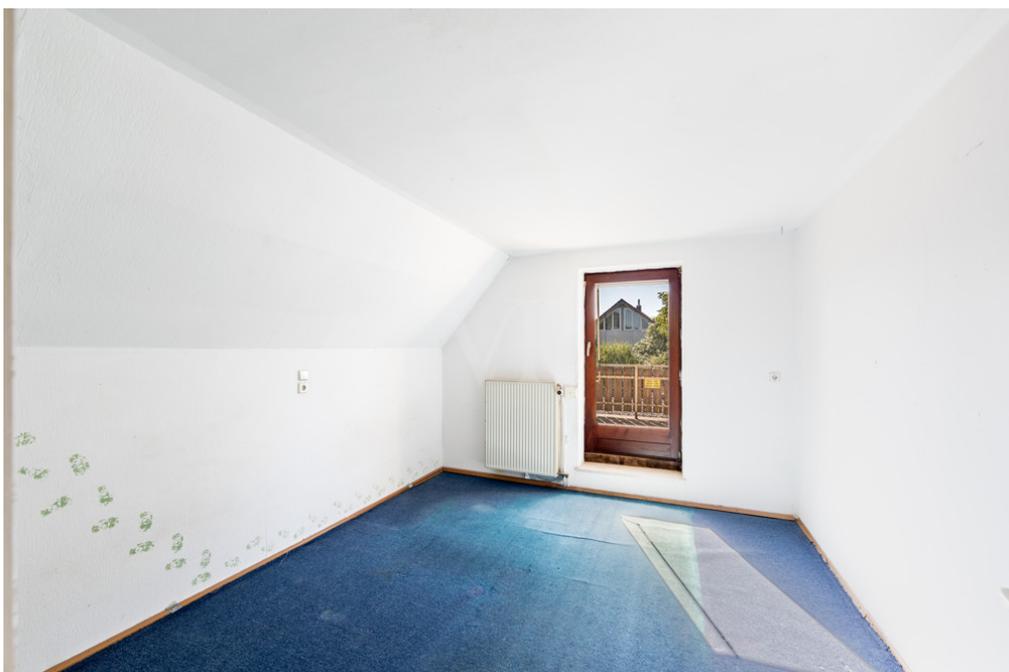
CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

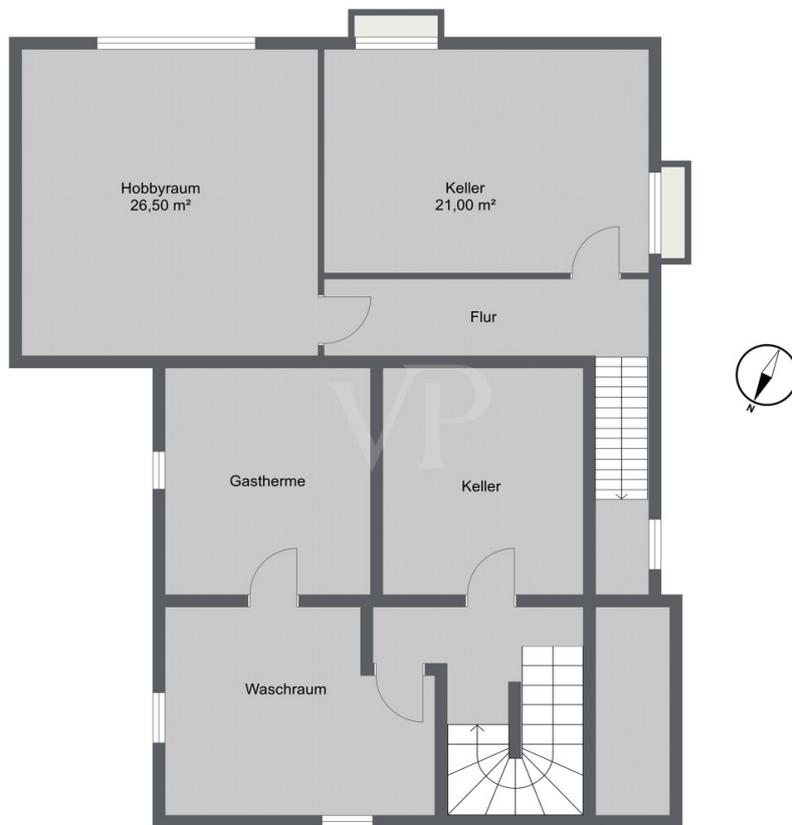


CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Une première 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.

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23225051 - 81245 München – Obermenzing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com