

München – Obermenzing

# Modernes Reihenmittelhaus in Obermenzing: Stilvoller Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 24225037



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

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 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: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24225037
Surface habitable	ca. 121,71 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Duplex, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	75.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## La propriété





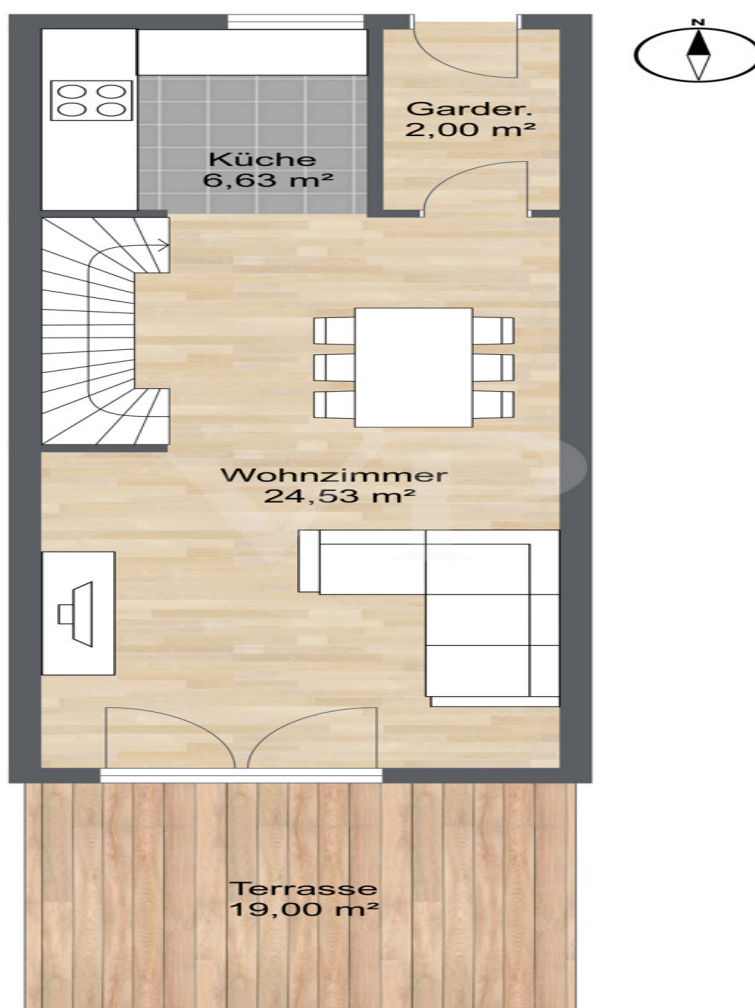
CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

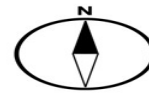
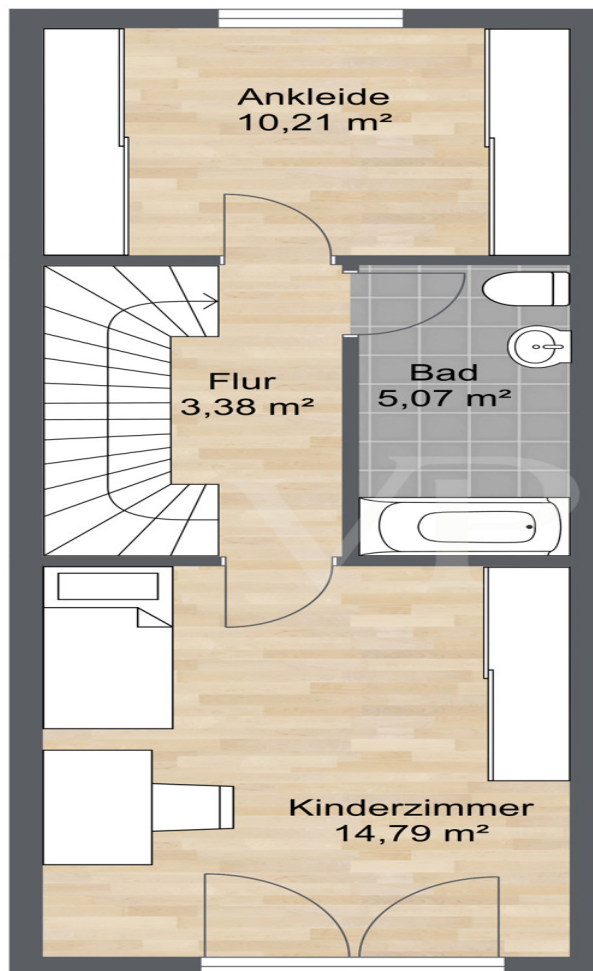
## La propriété

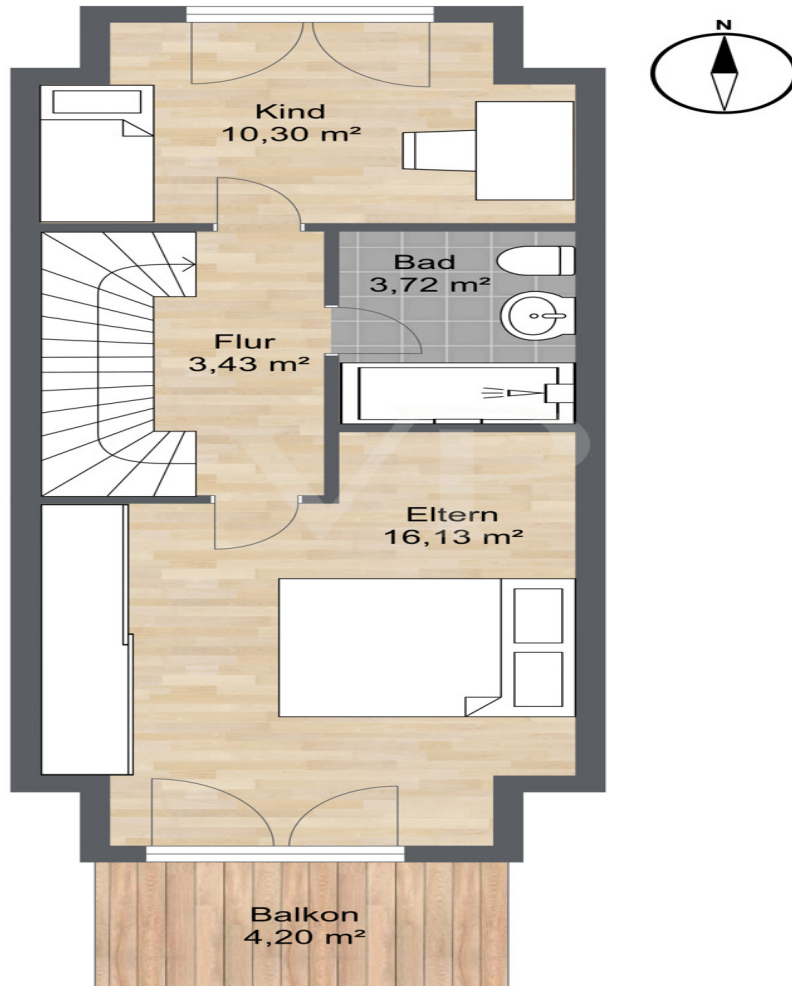


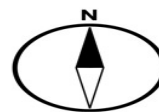
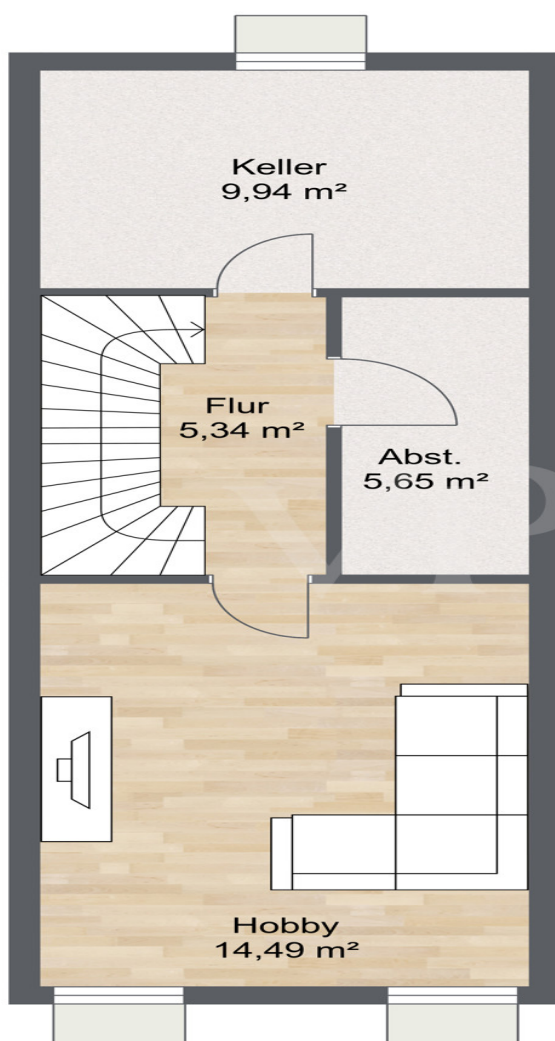
CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## 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: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## Une première impression

Dieses neuwertige Reihenmittelhaus in Obermenzing, erbaut im Jahr 2001, bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

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

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 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. 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.



CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 München – Obermenzing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24225037 - 81247 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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