

München-Obermenzing – Obermenzing

# Exklusive Gartenwohnung mit Zugang zum Schlosspark Nymphenburg

CODICE OGGETTO: 24225066



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

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,87 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225066	Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Superficie netta	ca. 67,87 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2004	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà



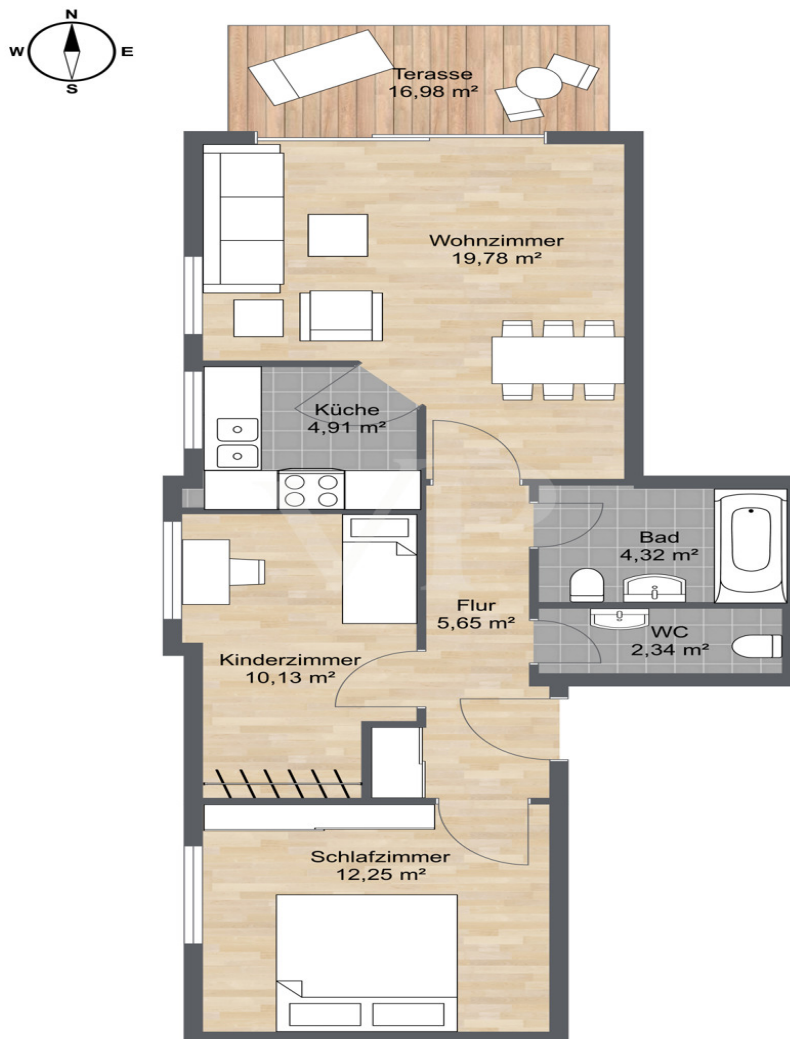
CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

## Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen von Obermenzing erwartet Sie diese ansprechende Gartenwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung beeindruckt. Die Immobilie ist Teil einer exklusiven Wohnanlage, bestehend aus zwei Stadtvillen mit jeweils sieben Einheiten, die 2004 errichtet wurden. Umgeben von einem ruhigen Wohngebiet genießen Sie hier eine harmonische und private Atmosphäre. Ein besonderes Merkmal ist der direkte Zugang zum Schlosspark Nymphenburg, der diese Lage zu einem seltenen Juwel macht. Die Wohnung bietet einen barrierefreien Zugang, da ein Aufzug die Tiefgarage direkt mit der Wohnung verbindet. Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch elegante Details wie stilvolle Fliesen in Flur, Küche und Badezimmer sowie geöltes Doussie-Parkett in den Wohn- und Schlafräumen. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre, ergänzt durch eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Elektrische Rollläden und moderne Kunststoffenster mit Doppelverglasung sorgen für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz. Im Wohn- und Essbereich bietet die Wohnung großzügigen Raum, ergänzt durch den direkten Zugang zu einer südlich ausgerichteten Terrasse und dem gepflegten Garten. Die harmonisch integrierte Einbauküche mit Induktionsherd fügt sich perfekt ins hochwertige Gesamtbild ein. Zusätzlichen Stauraum schafft ein praktischer Abstellraum. Der Schlafbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und öffnet sich zu einer kleinen Holzterrasse, die in den gepflegten Südgarten übergeht. Mit einer Fläche von 128 m<sup>2</sup> überzeugt dieser durch ein modernes Bewässerungssystem sowie eine elektrische Grundwasserpumpe für ökologische Pflege. Eine elektrische Markise sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Angebot wird durch ein modernes Gäste-WC und ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Duschwand ergänzt. Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil. Der breite Tiefgaragenstellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe des Aufzugs. Die Wohnanlage wird durch eine moderne Gasheizung beheizt, die 2020 erneuert wurde. Ergänzend wurde 2023 ein neuer Warmwasserboiler installiert.

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Begehrte Lage
- \* Schloss Nymphenburg in direkter Nähe
- \* Großzügiger Garten mit Südausrichtung
- \* Optimaler Grundriss
- \* Barrierefrei
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Echtholzparkett
- \* Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 24225066 - 81247 München-Obermenzing – Obermenzing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)