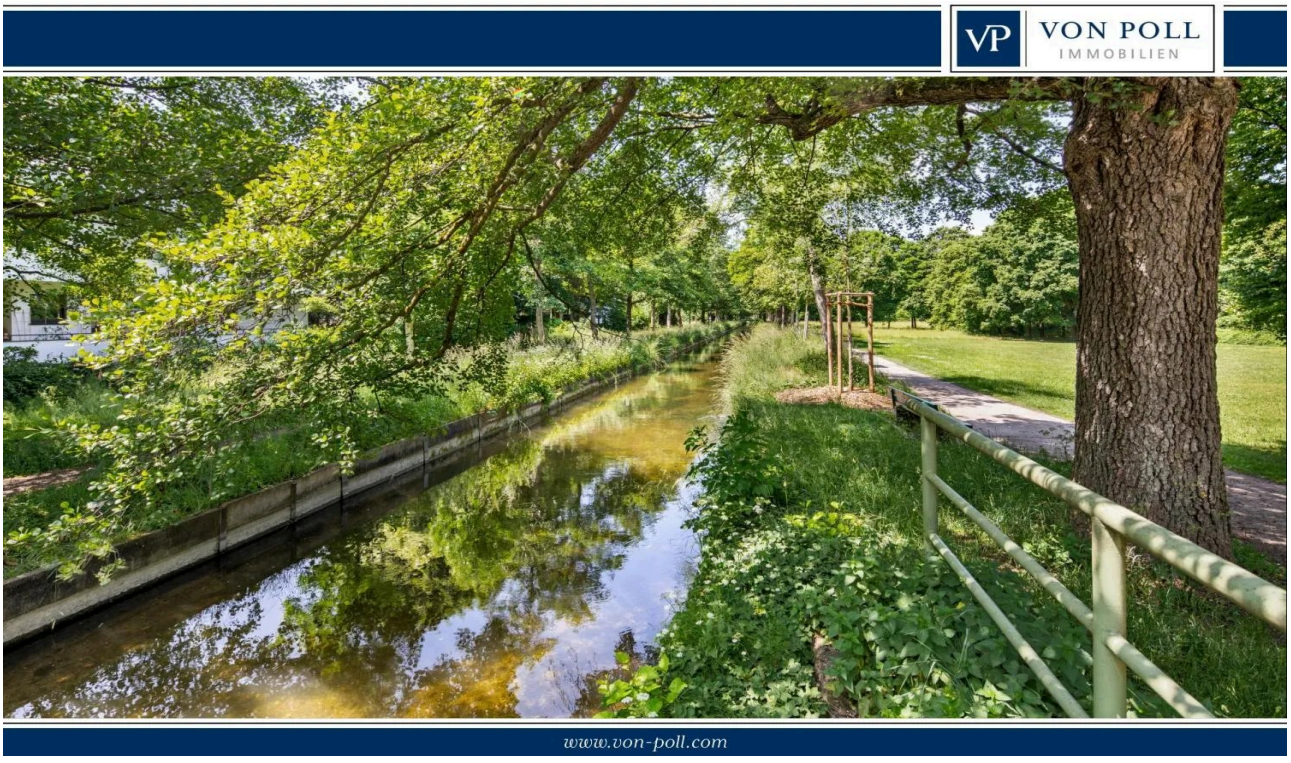
München – Obermenzing

Exclusive maisonette apartment in Obermenzing – directly on the Nymphenburg Canal

Property ID: 25225033



PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221.55 m^2 • ROOMS: 6

Property ID: 25225033 - 81245 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: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

At a glance

Property ID	25225033
Living Space	ca. 221.55 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Duplex, 25000 EUR (Sale), 1 x Garage, 35000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.600.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	158.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

The property





Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

The property





Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

The property





Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

The property





Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

The property

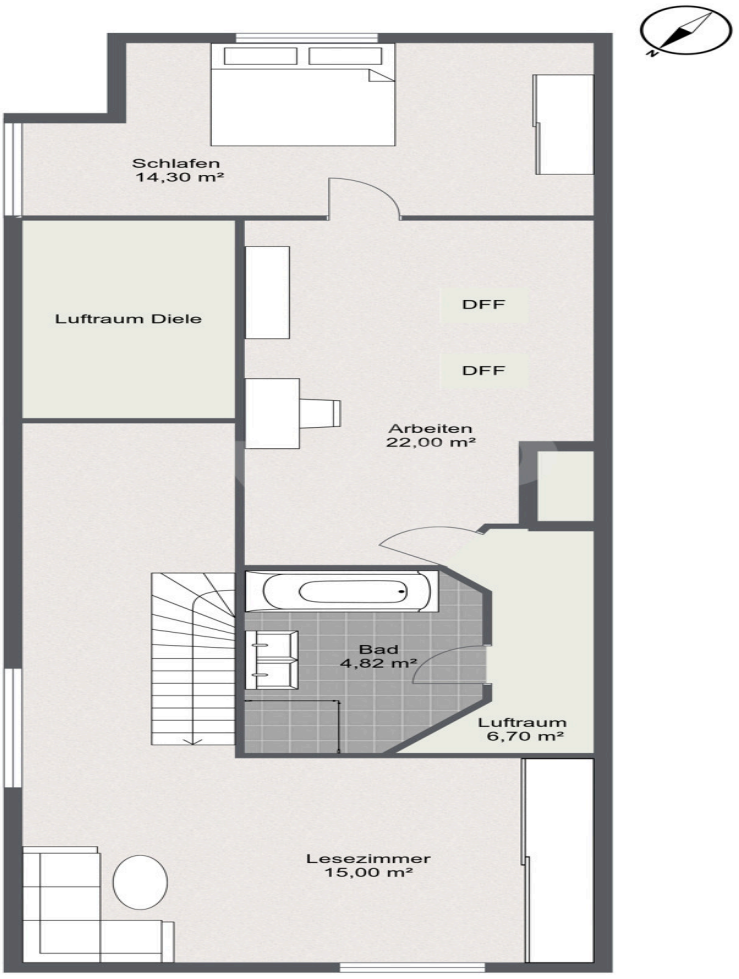




Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

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: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

A first impression

Located in a quiet and sought-after area of Obermenzing, directly on the Nymphenburg Canal, this exceptional maisonette apartment offers approximately 222 m² of living space. Built in 1986, the property impresses with its generous layout, high-quality finishes, and versatile usage options. The open-plan living and dining area, with its seamless transitions, creates a spacious feel. The stylishly integrated fitted kitchen blends harmoniously into the overall design. From here, you can access the sunny southwest-facing terrace, which offers a magnificent view of the surrounding greenery. Uniform black granite flooring lends the entire apartment a timeless elegance and underscores the property's high-end character. The ground floor comprises the living area, several bedrooms/offices, and two bathrooms. The upper level offers further generously sized rooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or hobby rooms. An additional atrium enhances the open and airy architecture, while another bathroom completes the comfort of this level. A special feature of this property is its location directly on the Nymphenburg Canal. The immediate proximity to the water and the prestigious surroundings give the property an exceptional quality of living. According to the declaration of division, it is possible to divide the property into two independent units. Therefore, the apartment is suitable as a spacious family home, for multi-generational living, or for combining living and working under one roof. The apartment is available immediately. * We are happy to answer any further questions you may have!

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS
* Großzügige Wohnfläche
* Direkte Lage am Nymphenburger Kanal
* Einheitlicher schwarzer Granitboden in allen Räumen
* Sonnige Südwest-Terrasse
* Teilungsmöglichkeit in zwei separate Einheiten gemäß Teilungserklärung
* Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

All about the location

Obermenzing zählt mit seiner malerischen Lage entlang der Würm zu den attraktivsten Wohnlagen Münchens. Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, bietet dieser Stadtteil eine gelungene Verbindung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Besonders die charmanten Villenviertel, etwa rund um die Lützow- und Hofmillerstraße, erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die Geschichte Obermenzings reicht weit zurück: Erste Siedlungsspuren stammen bereits aus dem 12. und 11. Jahrhundert v. Chr. Bis ins 14. Jahrhundert wurden Ober- und Untermenzing unter dem Namen Menzing zusammengefasst. Erst 1315 erscheint Obermenzing erstmals namentlich in einer Diözesanbeschreibung. In den folgenden Jahrhunderten wechselte der Besitz zwischen weltlichen und geistlichen Eigentümern, bevor Obermenzing 1818 zur eigenständigen Gemeinde wurde. Im Jahr 1938 erfolgte schließlich die Eingemeindung nach München.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung: Die nur wenige Minuten entfernte S-Bahn-Station München-Obermenzing ermöglicht eine zügige Fahrt in die Münchner Innenstadt in ca. 12 Minuten. Mit dem PKW erreicht man das Zentrum in rund 20 Minuten, ebenso schnell sind die Autobahnen A8 (Richtung Stuttgart und Salzburg) erreichbar.

Der unmittelbare Umkreis bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Zudem sind zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bequem erreichbar. Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel stehen die nahegelegenen Pasing Arcaden zur Verfügung.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielseitig: Der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark, die Spazierwege entlang der Würm, das historische Schloss Blutenburg sowie der Botanische Garten laden zur Erholung ein. Daneben bietet die Umgebung zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine Auswahl an traditionellen Münchner Biergärten.

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 158.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com