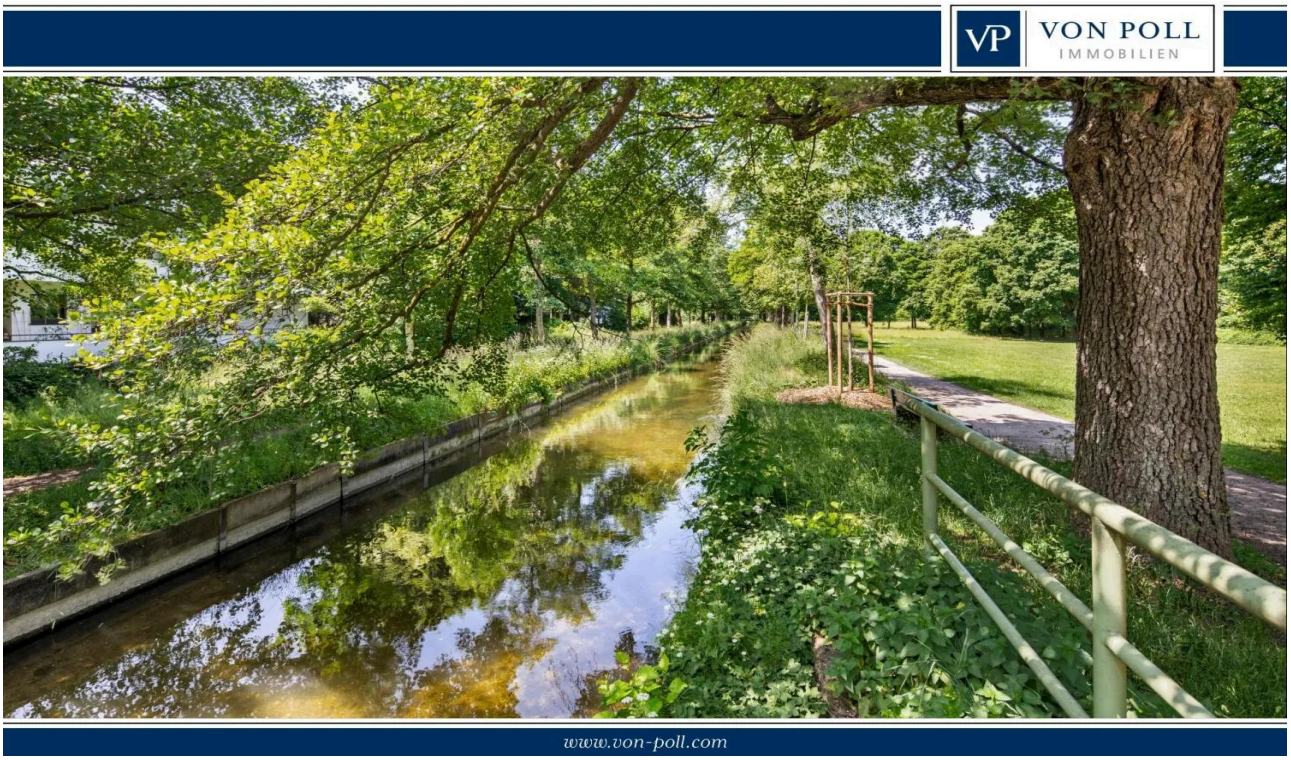
München – Obermenzing

Exclusivo apartamento dúplex en Obermenzing, directamente en el Canal de Nymphenburg.

Número de propiedad: 25225033



PRECIO DE COMPRA: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221.55 m^2 • HABITACIONES: 6

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	25225033
Superficie habitable	ca. 221.55 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 25000 EUR (Venta), 1 x Garaje, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.600.000 EUR
Piso	Piso
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	158.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad





Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad





Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad





Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad





Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propiedad

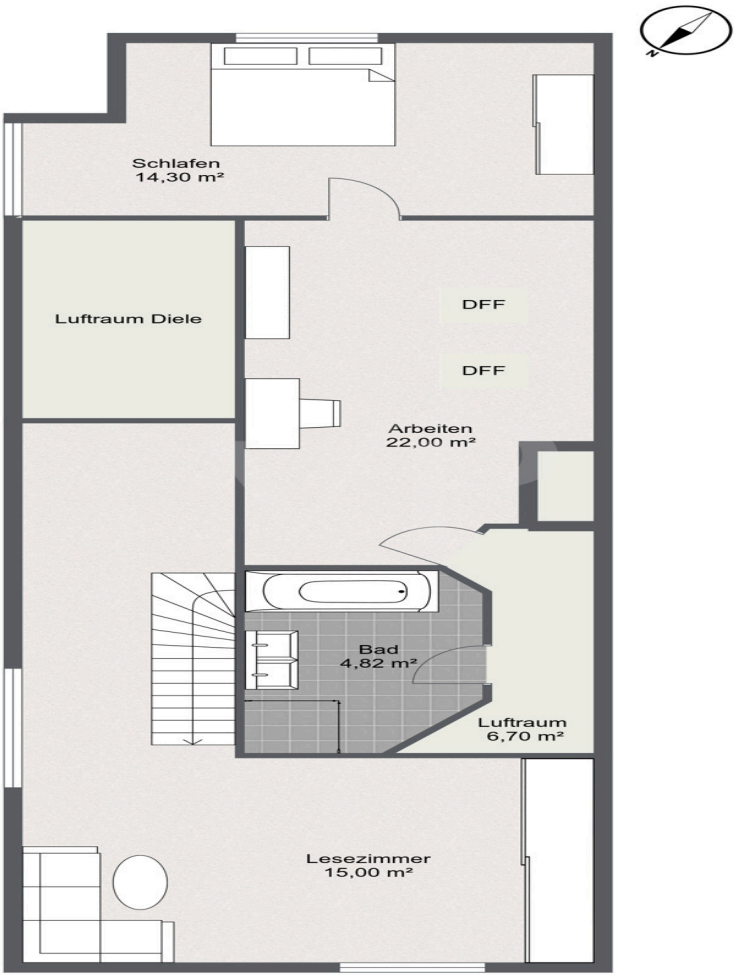




Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Una primera impresión

Ubicado en una zona tranquila y codiciada de Obermenzing, junto al Canal de Nymphenburg, este excepcional dúplex ofrece aproximadamente 222 m² de espacio habitable. Construida en 1986, la propiedad impresiona por su generosa distribución, acabados de alta calidad y versátiles opciones de uso. El salón-comedor de planta abierta, con sus transiciones fluidas, crea una sensación de amplitud. La elegante cocina integrada se integra armoniosamente con el diseño general. Desde aquí, se accede a la soleada terraza orientada al suroeste, que ofrece magníficas vistas a la vegetación circundante. El suelo uniforme de granito negro confiere a todo el apartamento una elegancia atemporal y realza el carácter de lujo de la propiedad. La planta baja alberga el salón, varios dormitorios/despachos y dos baños. La planta superior ofrece otras amplias estancias que pueden utilizarse como dormitorios, despachos o salas de ocio. Un atrio adicional realza la arquitectura abierta y espaciosa, mientras que otro baño completa la comodidad de esta planta. Una característica especial de esta propiedad es su ubicación junto al Canal de Nymphenburg. Su proximidad al agua y el prestigioso entorno le otorgan una calidad de vida excepcional. Según la declaración de división, es posible dividir la propiedad en dos unidades independientes. Por lo tanto, el apartamento es ideal como una espaciosa vivienda familiar, para vivir con varias generaciones o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. El apartamento está disponible de inmediato. * ¡Estaremos encantados de responder a cualquier otra pregunta que pueda tener!

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com