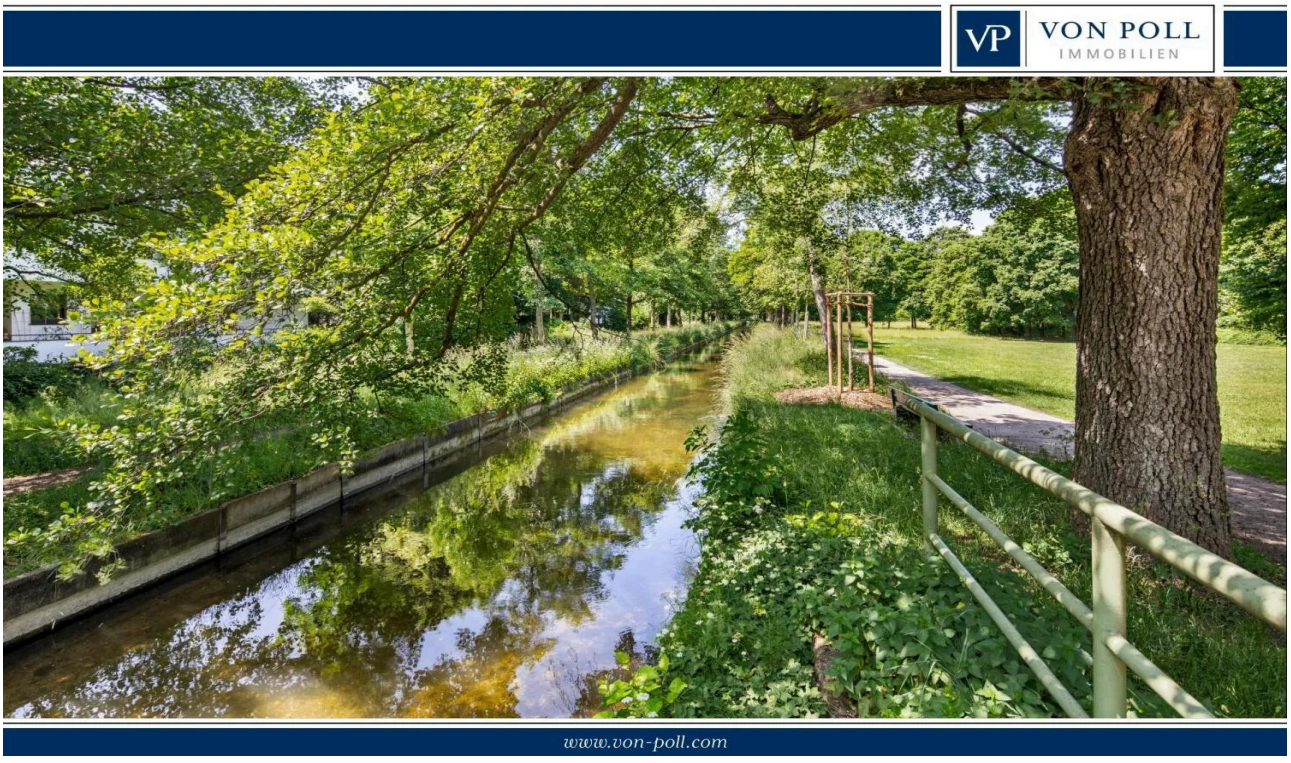
München – Obermenzing

Appartement en duplex exclusif à Obermenzing – directement sur le canal de Nymphenburg

CODE DU BIEN: 25225033



PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221.55 m^2 • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25225033 - 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: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225033
Surface habitable	ca. 221.55 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Duplex, 25000 EUR (Vente), 1 x Garage, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type	Etage
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	158.3 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propriété





CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propriété





CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propriété





CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propriété





CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La propriété

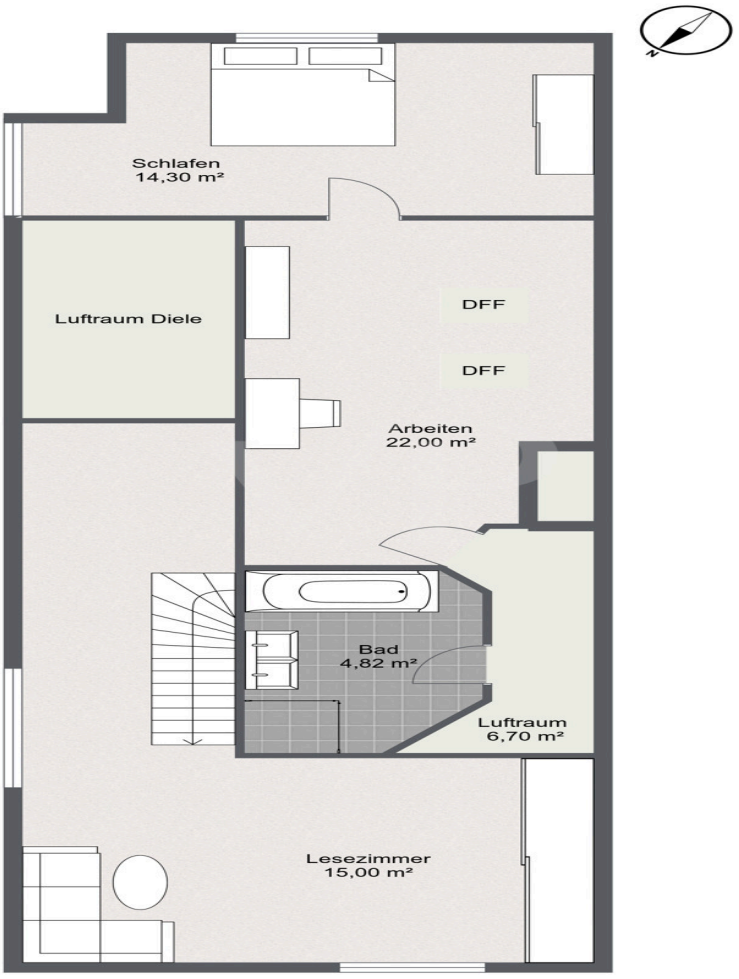




CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

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: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Une première impression

Situé dans un quartier calme et recherché d'Obermenzing, en bordure du canal de Nymphenburg, ce superbe appartement en duplex offre environ 222 m² de surface habitable. Construit en 1986, il séduit par son agencement généreux, ses finitions haut de gamme et sa grande flexibilité d'aménagement. Le séjour/salle à manger décloisonné, aux transitions fluides, crée une impression d'espace. La cuisine équipée, élégamment intégrée, s'harmonise parfaitement avec l'ensemble. De là, on accède à une terrasse ensoleillée exposée sud-ouest, offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Le sol en granit noir uniforme confère à l'appartement une élégance intemporelle et souligne son caractère haut de gamme. Le rez-de-chaussée comprend le séjour, plusieurs chambres/bureaux et deux salles de bains. L'étage supérieur propose d'autres pièces spacieuses pouvant être aménagées en chambres, bureaux ou salles de loisirs. Un atrium supplémentaire accentue la luminosité et la clarté de l'architecture, tandis qu'une salle de bains complète ce niveau. Son emplacement privilégié en bordure du canal de Nymphenburg est un atout majeur. La proximité immédiate de l'eau et le cadre prestigieux confèrent à ce bien une qualité de vie exceptionnelle. Conformément au plan de division, il est possible de le scinder en deux unités indépendantes. Cet appartement convient donc parfaitement comme spacieuse maison familiale, pour une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie et travail sous un même toit. L'appartement est disponible immédiatement. * Nous sommes à votre disposition pour toute question.

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Contact

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

Sascha Hadeed

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com