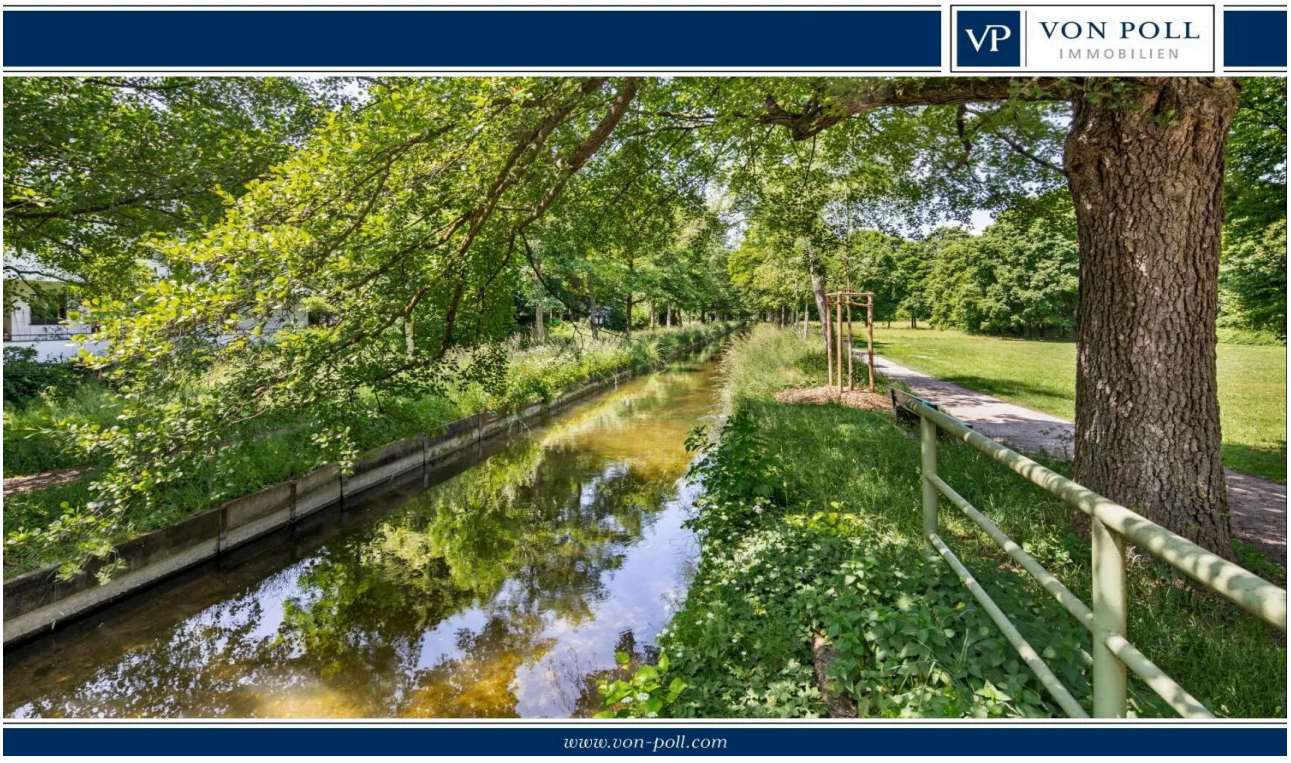
München – Obermenzing

Αποκλειστικό διαμέρισμα μεζονέτα στο Obermenzing – ακριβώς πάνω στο κανάλι Nymphenburg

Αριθμός ακινήτου: 25225033



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.600.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 221.55 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25225033
Επιφάνεια	ca. 221.55 m²
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1986
Χώρος στάθμευσης	1 x Διπλός, 25000 EUR (Πώληση), 1 x Γκαράζ, 35000 EUR (Πώληση)

Τιμή αγοράς	1.600.000 EUR
Διαμέρισμα	Πάτωμα
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.08.2028
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	158.3 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2007

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Το ακίνητο

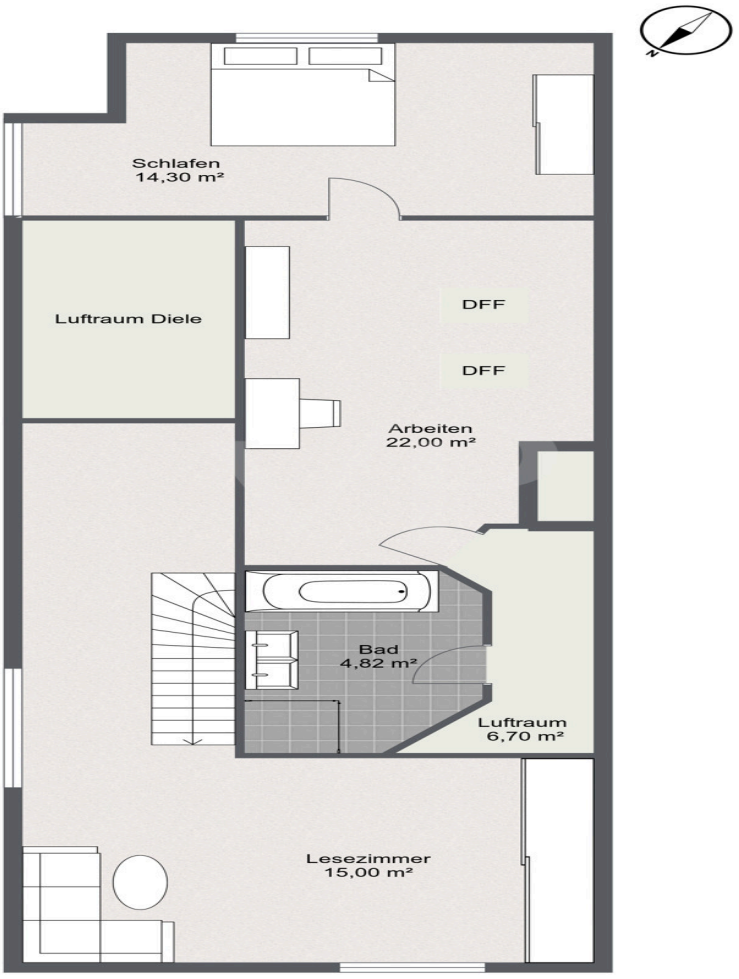




Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια ήσυχη και περιζήτητη περιοχή του Obermenzing, ακριβώς πάνω στο κανάλι Nymphenburg, αυτό το εξαιρετικό διαμέρισμα μεζονέτα προσφέρει περίπου 222 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Χτισμένο το 1986, το ακίνητο εντυπωσιάζει με την ευρύχωρη διαρρύθμισή του, τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, με τις απρόσκοπτες μεταβάσεις του, δημιουργεί μια αίσθηση ευρυχωρίας. Η κομψά εντοιχισμένη κουζίνα ενσωματώνεται αρμονικά στο συνολικό σχεδιασμό. Από εδώ, έχετε πρόσβαση στην ηλιόλουστη βεράντα με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, η οποία προσφέρει υπέροχη θέα στο γύρω πράσινο. Το ομοιόμορφο μαύρο γρανιτένιο δάπεδο προσδίδει σε ολόκληρο το διαμέρισμα μια διαχρονική κομψότητα και υπογραμμίζει τον πολυτελή χαρακτήρα του ακινήτου. Το ισόγειο περιλαμβάνει το καθιστικό, πολλά υπνοδωμάτια/γραφεία και δύο μπάνια. Ο επάνω όροφος προσφέρει επιπλέον ευρύχωρα δωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως υπνοδωμάτια, γραφεία ή δωμάτια χόμπι. Ένα επιπλέον αίθριο ενισχύει την ανοιχτή και ευάερη αρχιτεκτονική, ενώ ένα άλλο μπάνιο ολοκληρώνει την άνεση αυτού του επιπέδου. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του ακινήτου είναι η τοποθεσία του ακριβώς πάνω στο κανάλι Nymphenburg. Η άμεση γειτνίαση με το νερό και το αριστοκρατικό περιβάλλον προσδίδουν στο ακίνητο εξαιρετική ποιότητα ζωής. Σύμφωνα με τη δήλωση διαίρεσης, είναι δυνατό να χωριστεί το ακίνητο σε δύο ανεξάρτητες μονάδες. Επομένως, το διαμέρισμα είναι κατάλληλο ως ευρύχωρη οικογενειακή κατοικία, για διαβίωση πολλών γενεών ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Το διαμέρισμα είναι άμεσα διαθέσιμο. * Θα χαρούμε να απαντήσουμε σε οποιεσδήποτε περαιτέρω ερωτήσεις έχετε!

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sascha Hadeed

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com