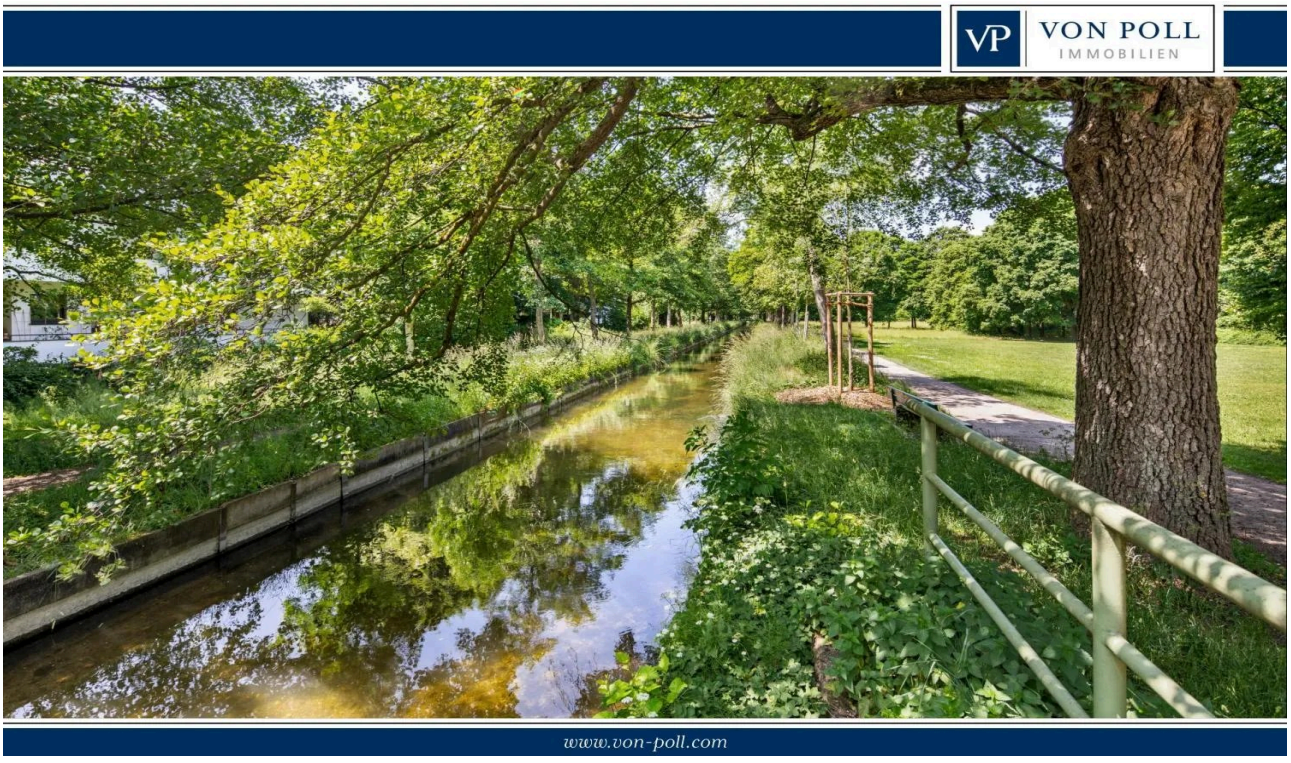
München – Obermenzing

Exkluzív maisonette apartman Obermenzingben – közvetlenül a Nymphenburg-csatorna partján

VP azonosító: 25225033



VÉTELÁR: 1.600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221.55 m^2 • SZOBÁK: 6

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Áttekintés

VP azonosító	25225033
Hasznos lakótér	ca. 221.55 m²
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1986
Parkolási lehetoségek	1 x Kettos, 25000 EUR (Eladó), 1 x Garázs, 35000 EUR (Eladó)

Vételár	1.600.000 EUR
Lakás	Emelet
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	158.3 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az ingatlan





VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az ingatlan





VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az ingatlan





VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az ingatlan





VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az ingatlan

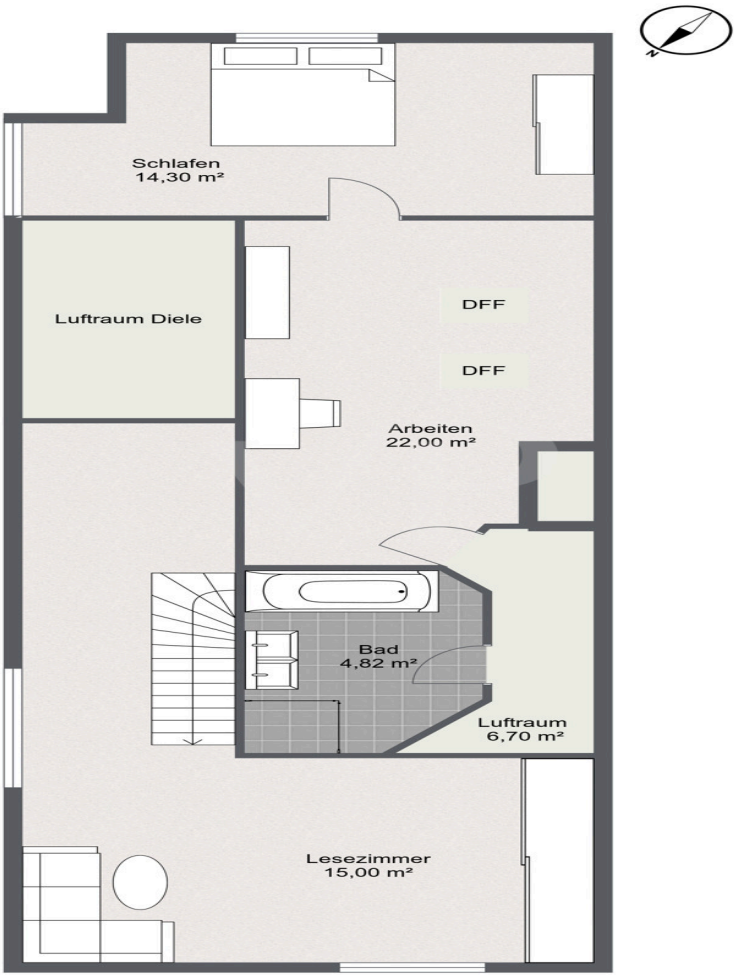




VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Az elso benyomás

Obermenzing csendes és keresett részén, közvetlenül a Nymphenburg-csatorna partján található ez a kivételes maisonette apartman, amely körülbelül 222 m² lakóteret kínál. Az 1986-ban épült ingatlan nagyvonalú elrendezésével, kiváló minoségu burkolataival és sokoldalú felhasználási lehetoségeivel nyugöz le. A nyitott teru nappali és étkezo zökkenomentes átmenetekkel tágas érzetet teremt. A stílusosan integrált, beépített konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe. Innen juthatunk ki a napsütötte, délnyugati fekvésu teraszra, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a környezo zöld környezetre. Az egységes fekete gránit padlóburkolat idotlen eleganciát kölcsönöz az egész lakásnak, és kiemeli az ingatlan exkluzív jellegét. A földszinten található a nappali, több hálószoba/iroda és két fürdoszoba. A felso szinten további nagyméretu helyiségek találhatók, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodaként vagy hobbiszobaként. Egy további átrium fokozza a nyitott és szellos építészetet, míg egy másik fürdoszoba teszi teljessé a szint kényelmét. Az ingatlan különlegessége, hogy közvetlenül a Nymphenburg-csatorna partján fekszik. A víz közvetlen közelsége és az elokelo környezet kivételes életminoséget kölcsönöz az ingatlannak. A megosztási nyilatkozat szerint lehetoség van az ingatlan két független egységre osztására. Így a lakás alkalmas tágas családi otthonnak, több generáció együttélésére, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A lakás azonnal költözheto. * Örömmel válaszolunk további kérdéseire!

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com