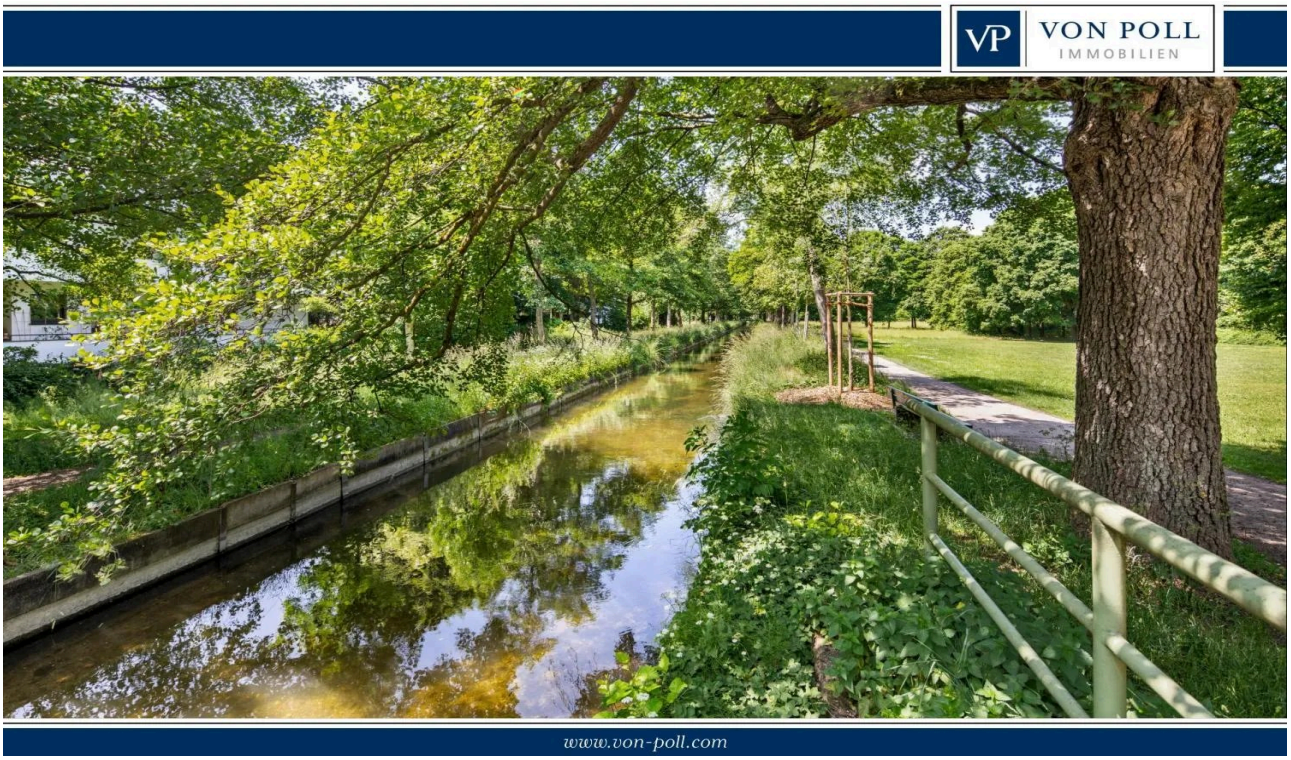
München – Obermenzing

Esclusivo appartamento duplex a Obermenzing, direttamente sul canale di Nymphenburg

Codice oggetto: 25225033



PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221.55 m^2 • VANI: 6

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225033
Superficie netta	ca. 221.55 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 25000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.600.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	158.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La proprietà





Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La proprietà





Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La proprietà





Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La proprietà





Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

La proprietà

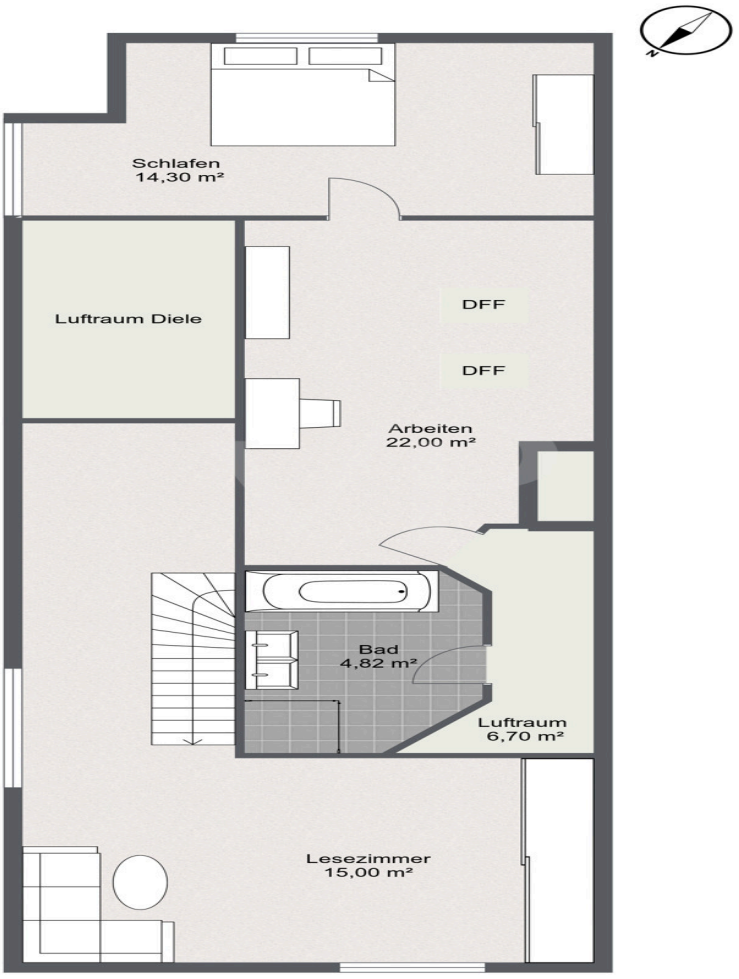




Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Una prima impressione

Situato in una zona tranquilla e ricercata di Obermenzing, direttamente sul Canale di Nymphenburg, questo eccezionale appartamento duplex offre circa 222 m² di superficie abitabile. Costruito nel 1986, l'immobile colpisce per la sua generosa distribuzione degli spazi, le finiture di alta qualità e le versatili possibilità di utilizzo. La zona giorno e pranzo open space, con i suoi passaggi fluidi, crea una sensazione di spaziosità. La cucina componibile, elegantemente integrata, si integra armoniosamente nel design generale. Da qui si accede alla soleggiata terrazza esposta a sud-ovest, che offre una magnifica vista sul verde circostante. La pavimentazione uniforme in granito nero conferisce all'intero appartamento un'eleganza senza tempo e sottolinea il carattere esclusivo della proprietà. Il piano terra comprende la zona giorno, diverse camere da letto/uffici e due bagni. Il piano superiore offre ulteriori ampi spazi che possono essere utilizzati in modo flessibile come camere da letto, uffici o sale hobby. Un ulteriore atrio esalta l'architettura aperta e ariosa, mentre un altro bagno completa il comfort di questo piano. Una caratteristica speciale di questo immobile è la sua posizione direttamente sul Canale di Nymphenburg. L'immediata vicinanza all'acqua e il contesto prestigioso conferiscono all'immobile un'eccezionale qualità della vita. In base alla dichiarazione di divisione, è possibile suddividere l'immobile in due unità indipendenti. Pertanto, l'appartamento è adatto come spaziosa casa familiare, per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. L'appartamento è disponibile da subito. * Siamo lieti di rispondere a qualsiasi ulteriore domanda!

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225033 - 81245 München – Obermenzing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com