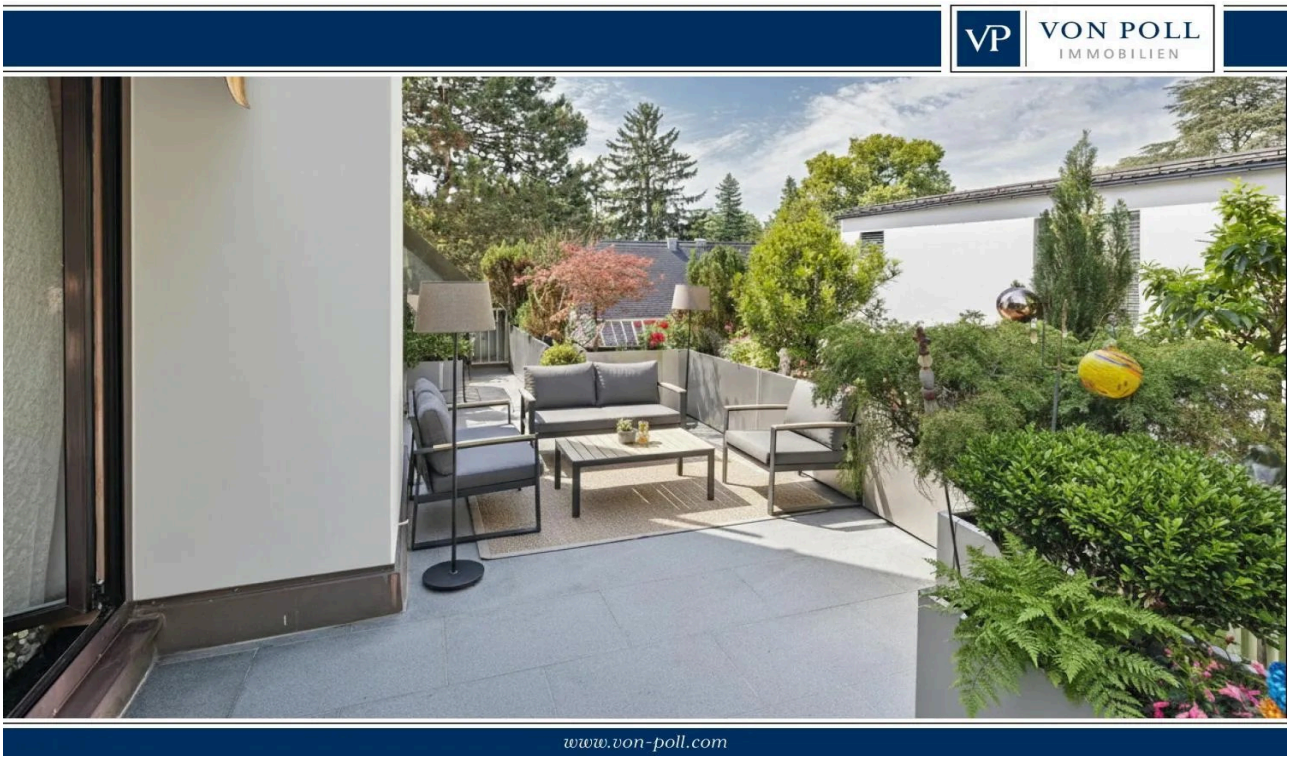
München – Obermenzing

Exklusive Maisonettewohnung in Obermenzing – direkt am Nymphenburger Kanal

Objektnummer: 26225013



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.21 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225013
Wohnfläche	ca. 162.21 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	158.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Die Immobilie

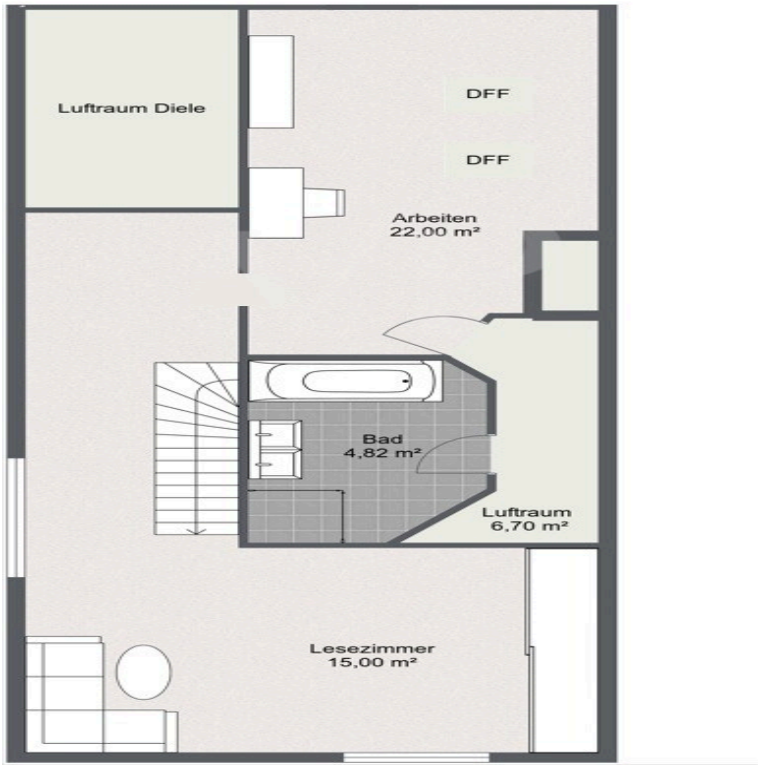




Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

In ruhiger und begehrter Lage von Obermenzing, unmittelbar am Nymphenburger Kanal, präsentiert sich diese großzügige Maisonettewohnung mit künftig ca. 162 m² Wohnfläche. Das im Jahr 1986 errichtete Objekt überzeugt durch eine wertige Ausstattung, ein offenes Wohnkonzept und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist die Einheit noch Teil einer ca. 223 m² großen Gesamtwohnung, die der Eigentümer ursprünglich aus zwei Wohnungen zusammengelegt hat – in der Teilungserklärung sind jedoch weiterhin zwei Wohnungen ausgewiesen und die Rückteilung ist vorgesehen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich vermittelt dank fließender Übergänge ein repräsentatives, weitläufiges Raumgefühl. Die stilvoll integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ergänzt den Wohnbereich auf elegante Weise. Von hier aus gelangen Sie auf die außergewöhnlich große, sonnige Südwestterrasse – ein echtes Highlight, das mit herrlichem Blick ins Grüne ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Einheitlich verlegte schwarze Granitböden unterstreichen den zeitlos eleganten Charakter der Wohnung und betonen den hochwertigen Anspruch der Immobilie. Auf der unteren Wohnebene stehen neben dem Wohnbereich mehrere Schlaf- und Arbeitsräume sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

Die obere Wohnebene bietet weitere großzügig geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereiche genutzt werden können. Ein zusätzlicher Luftraum verstärkt das offene, luftige Wohnkonzept und verleiht der Architektur eine besondere Leichtigkeit. Ein weiteres Badezimmer komplettiert diese Ebene und rundet den Komfort stimmig ab.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Lage direkt am Nymphenburger Kanal. Die unmittelbare Nähe zum Wasser und die repräsentative Umgebung schaffen eine hohe Wohnqualität in einem der gefragtesten Münchner Stadtteile.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Begehrte Lage in Obermenzing – direkt am Nymphenburger Kanal
* Maisonette mit ca. 162 m² Wohnfläche und großzügigem Raumangebot
* Repräsentativer Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen und weitläufigem Raumgefühl
* Stilvoll integrierte Einbauküche als harmonischer Bestandteil des Wohnkonzepts
* Außergewöhnlich große Südwestterrasse mit Sonne bis in die Abendstunden und Blick ins Grüne
* Zeitlos elegante Ausstattung durchgehend mit schwarzen Granitböden
* Mehrere Schlaf-/Arbeitsräume – ideal für Familie, Gäste und Homeoffice
* Zwei vollwärtige Badezimmer für hohen Wohnkomfort
* Offenes Wohnkonzept mit Luftraum – besonders hell und großzügig

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225013 - 81245 München – Obermenzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com