München – Obermenzing

Exklusives Wohnerlebnis in Obermenzing

Objektnummer: VP25003



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

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

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	VP25003
Wohnfläche	ca. 87 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens und bietet alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Die moderne Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne und sorgt für höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit nur wenigen Parteien und punktet mit einem gepflegten Gemeinschaftsgarten. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein geräumiger Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

Es werden keine Bilder veröffentlicht, da die Wohnung aktuell vermietet ist und dies dem Wunsch der derzeitigen Mieter entspricht. Ab dem 01.01.2027 steht die Wohnung bezugsfrei zur Verfügung.

Obermenzing bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Der Nymphenburger Schlosspark sowie die Würm laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten.

* Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse
* Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
* Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit charmanten Dachschrägen
* Zeitgemäßes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne, plus Gäste-WC
* Ruhige Lage in Obermenzing, umgeben von Grünflächen und nahe dem Nymphenburger Schlosspark

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Alles zum Standort

Der Stadtteil Obermenzing ist einer der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Diese ruhige Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Supermärkten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Gastronomiebetriebe, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung zahlreich vertreten.

Für Familien sind die vielen Schulen und Kindergärten in der Nähe besonders attraktiv, ebenso wie die zahlreichen Spielplätze und Parks wie Nymphenburger Schloss, der Botanischer Garten und Schloss Blutenburg.

Die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A96 und A99 ermöglicht es, die umliegenden Regionen und den Münchner Flughafen schnell zu erreichen. Durch den "Äußeren Münchner Ring" müssen keine staugefährdeten Wegstrecken durch die Innenstadt gewählt werden.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und naturnaher Umgebung.

Objektnummer: VP25003 - 81247 München – Obermenzing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: VP25003 - 81247 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