München – Obermenzing

Obermenzing: Geräumige, teilbare 4,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Terrasse und Garten

Property ID: 25036001

PURCHASE PRICE: 1.055.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135,47 m^2 • **ROOMS:** 4.5

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

At a glance

Property ID	25036001
Living Space	ca. 135,47 m²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1977

Purchase Price	1.055.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	22.03.2028
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	132.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

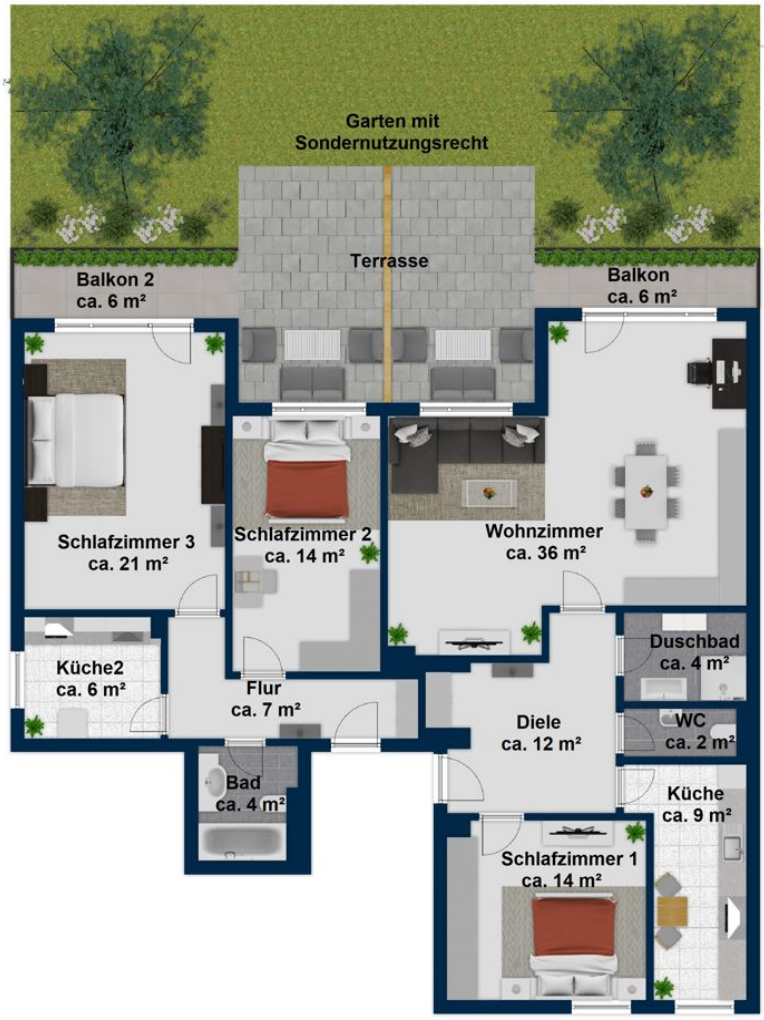
The property

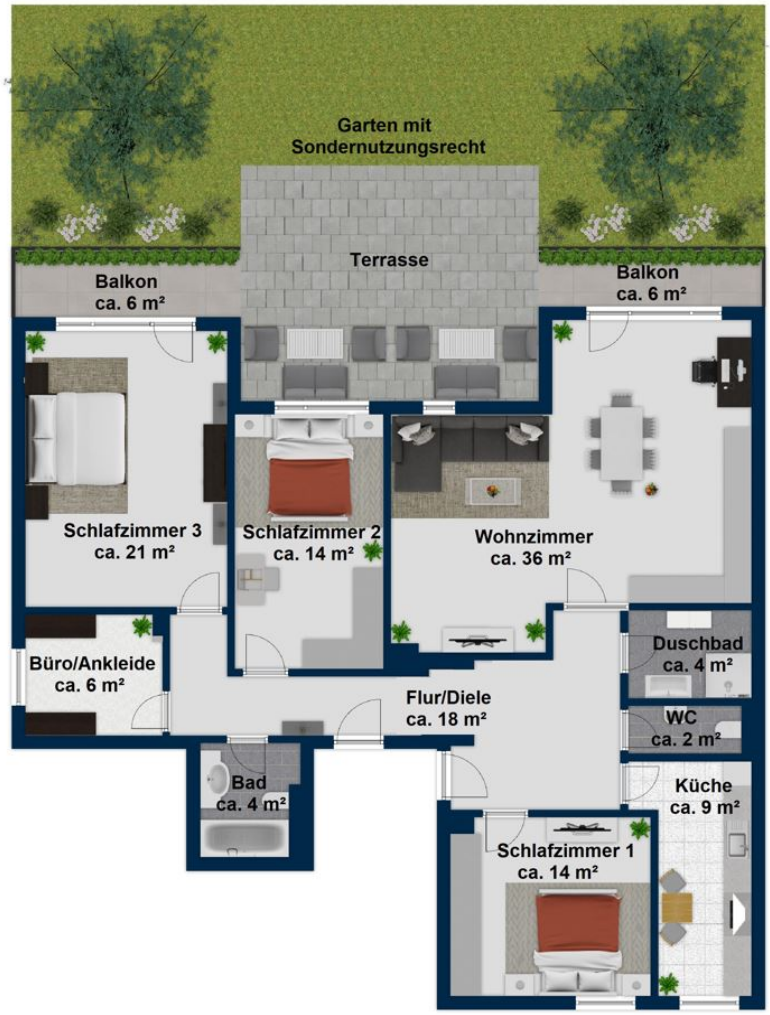
Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

The property

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

A first impression

Zum Verkauf steht diese großzügige teilbare 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² (zzgl. Balkone und Terrasse) in dem 1977 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und zeichnet sich durch eine flexible Raumaufteilung aus, die eine Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die 4,5-Zimmer-Wohnung wurde 2019 in zwei separate Wohneinheiten geteilt. Insgesamt verfügt sie über drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein Duschbad mit separatem WC sowie zwei Küchen, von denen eine (Küche 2) mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Mit kleinen Umbaumaßnahmen kann die Wohnung wieder als 4,5-Zimmer-Wohnung genutzt werden, mit der heutigen zweiten Küche als zusätzliches kleines Zimmer. Darüber hinaus besteht die Option, die Wohnung durch weitere Umbaumaßnahmen in eine 5,5-Zimmer-Wohnung zu verwandeln. Die Lage der Wohnung im Hochparterre ermöglicht einen einfachen Zugang ohne große Anstrengungen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zwei Balkone sowie eine Terrasse, die aktuell mit einer Trennwand zur Hälfte geteilt ist, bieten darüber hinaus ausreichend Platz im Freien und erweitern den Wohnbereich nach außen. Natürlich kann die Trennwand entfernt werden. Hinzu kommt ein kleiner Garten, der mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist - ein Ort der Erholung mit Blick ins Grüne. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits den Austausch der Wohnungseingangstüren beschlossen, wobei der zukünftige Käufer die Möglichkeit hat, das Design der neuen Eingangstür mitzubestimmen. Diese Maßnahme stellt nicht nur eine wertsteigernde Investition dar, sondern bietet auch die Möglichkeit der individuellen Gestaltung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine große Markise über der Terrasse anzubringen. Aufgrund der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und soliden Grundstruktur ist diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine anpassungsfähige Wohnlösung suchen. Ob als geräumiges Eigenheim, als geteilte Wohneinheit oder zur Vermietung sowie als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial - diese charmante Wohnung mit Garten bietet viele Möglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

Details of amenities

* Wohnung im Hochparterre
* Aktuell in zwei Wohnungen geteilt
* Durch Umbaumaßnahmen als 4,5-Zimmer-Wohnung nutzbar
* Option zur 5,5-Zimmer-Wohnung
* Geräumiges Wohn- und Esszimmer
* Parkettboden & Fliesen
* Eine Einbauküche mit Geräten inklusive
* Zwei Küchen mit Fenster
* Badezimmer
* Duschbad
* Separates WC
* Elektrische Außenrollladen
* Waschmaschinenanschluss
* Zwei Balkone
* Terrasse mit Garten als Sondernutzungsrecht
* Großer Garten zur Allgemeinnutzung
* Kellerabteil
* Fahrradkeller
* Waschküche zur Allgemeinnutzung
* Hausgeld: € 647,00
* Rücklagenstand zum 31.12.2023 gesamt/anteilig: € 53.368,15/ € 5.252,30
* Ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger
* Leerstehend - Einzug nach Absprache

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Villen-Bestlage in Obermenzing, die sich durch ihre grünen und verkehrsruhigen Straßen auszeichnet. Das Viertel ist wegen seiner Lage direkt am Nymphenburger Kanal und der Nähe zum Schloss Blutenburg - das prägendste und bekannteste Gebäude in Obermenzing - sehr beliebt. Der Nymphenburger Schlosspark ist bei einem Spaziergang entlang dem Würmkanal in nur 10 bis 15 Gehminuten zu erreichen - ein Viertel, das zum Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle "Marsopstraße" mit der Linie 160 ist nur ca. 120 m entfernt. Der Pasinger Bahnhof kann in ca. 15 Gehminuten und der Bahnhof Obermenzing in ca. 19 Gehminuten erreicht werden. Damit ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bushaltestelle "Marsopstraße" Linie 160 - ca. 120 m entfernt - Bahnhof "Pasing" - ca. 1,3 km/ca. 15 Gehminuten entfernt - Bahnhof "Obermenzing" - ca. 1,4 km/ca. 19 Gehminuten entfernt - Flughafen München - ca. 39 km, ca. 29 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 40 Autominuten & ca. 32 Minuten mit der S-Bahn - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 29 Autominuten & ca. 30 Minuten mit der S-Bahn - Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rund um den Pasinger Bahnhof zu finden - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 900 m entfernt

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 eine 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.

Property ID: 25036001 - 81245 München – Obermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com