

München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Obermenzing: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial!

Número de propiedad: 24036022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132,41 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 314 m²

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	24036022
Superficie habitable	ca. 132,41 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3.5
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	195.93 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

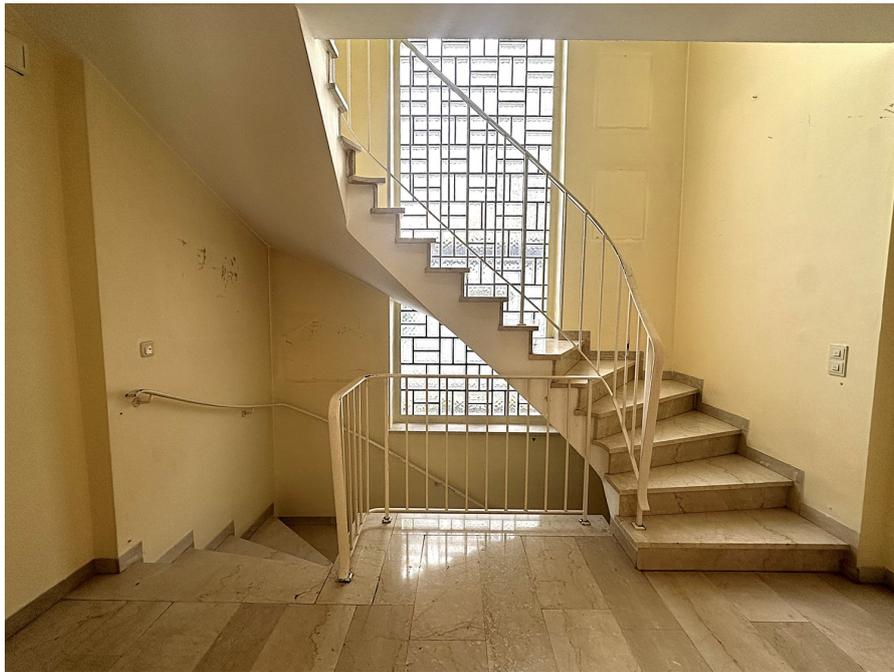
Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



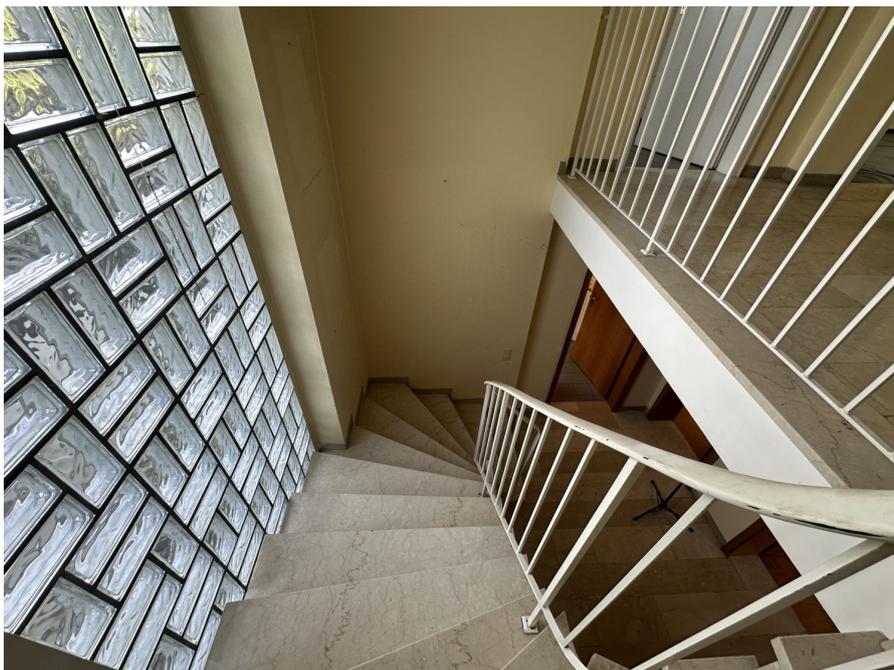
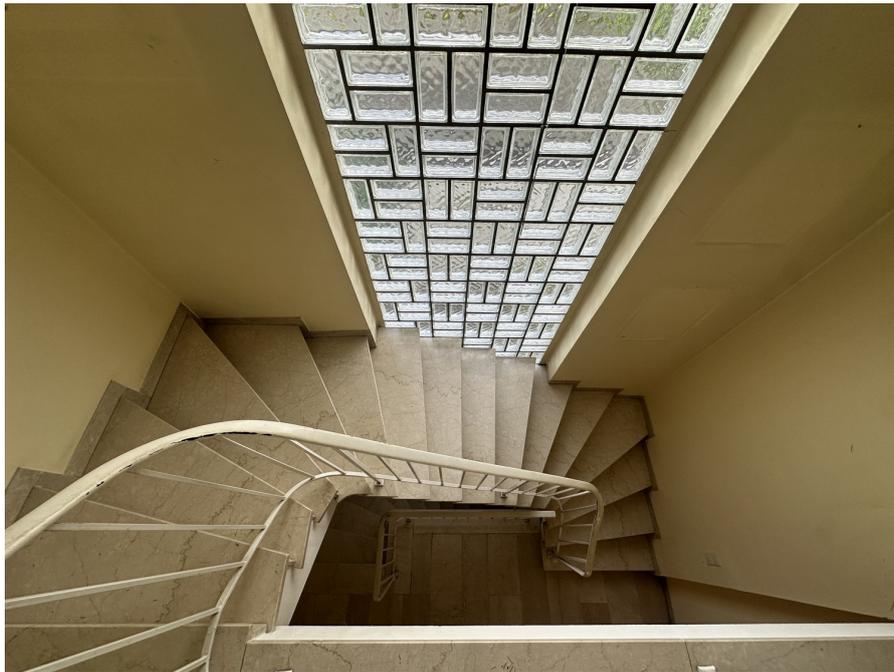
Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propiedad

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,26% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,19% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,19% p.a.	3,26% p.a.
30 Jahre	3,79% p.a.	3,87% p.a.

Stand 05.09.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
www.bäumeplanzen.de
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Una primera impresión

BESTE LAGE IN MÜNCHEN_OBERMENZING Diese Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1974, verfügt über eine Wohnfläche von etwa 132 m² und steht auf einem Grundstück von 314 m². Mit insgesamt 5 Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die viel Platz benötigen. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet. Für diese Doppelhaushälfte ist eine umfassende/vollständige Modernisierung notwendig! Der Kaufpreis orientiert sich daher am Bodenrichtwert. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Detalles de los servicios

DOPPELHAUSHÄLFTE - umfassende Modernisierung erforderlich!

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich
- * Weitläufigen Fensterfronten
- * Badezimmer, derzeit mit Wanne
- * Separates Gäste-WC
- * Dachboden/Speicher, nicht ausgebaut
- * Terrasse, Balkon und Garten nach Süden ausgerichtet
- * Einzelgarage und vorgelagerter Stellplatz
- * Großzügiger Balkon mit Zugang von drei Zimmern
- * Treppenhaus mit gemauerter Wendetreppe
- * Komplett unterkellert

Modernisierungen:

- * 2023 Dämmung des Speicherbodens
- * 2024 grundlegende Sanierung des Öltanks

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Todo sobre la ubicación

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 Blumenburg. 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.

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 195.93 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

Número de propiedad: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Stich

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com