

München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Obermenzing: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial!

CODE DU BIEN: 24036022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,41 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 314 m²

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 24036022 |
| Surface habitable | ca. 132,41 m ² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 5.5 |
| Chambres à coucher | 3.5 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1974 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 1.250.000 EUR |
| Type de bien | Maisons jumelles |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Informations énergétiques

| | |
|---|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 10.10.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|--|------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 195.93 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1973 |

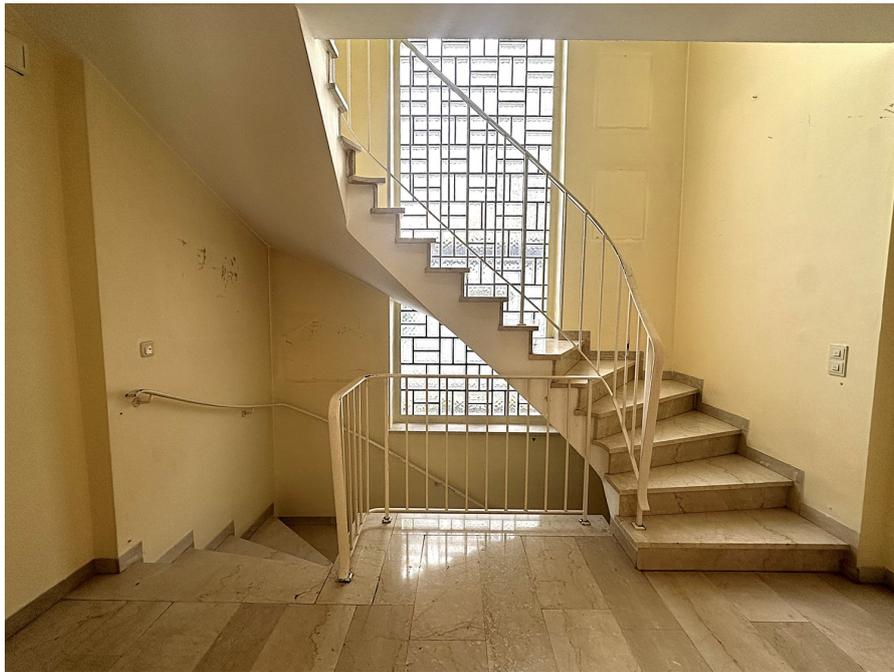
CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



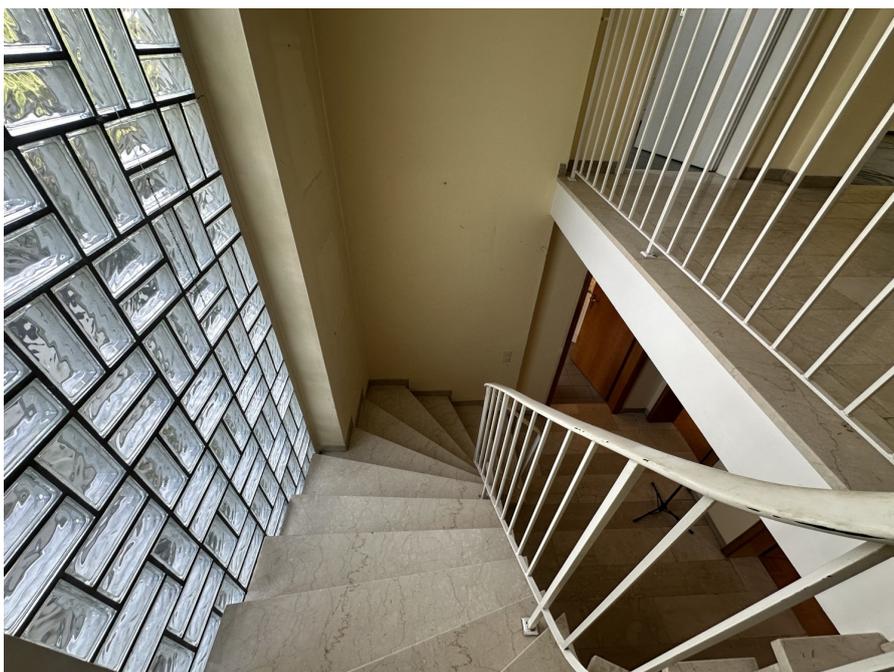
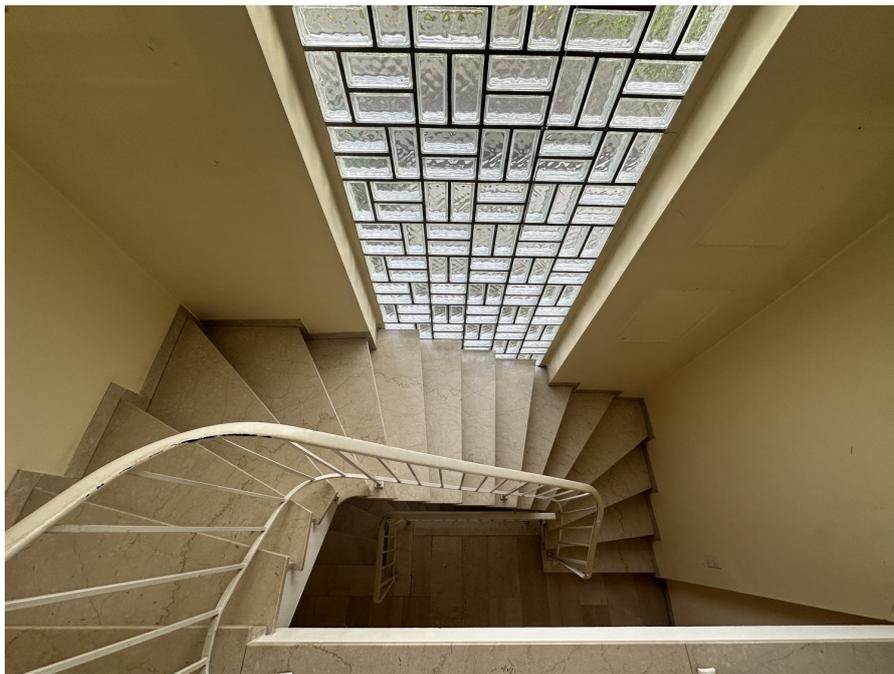
CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

La propriété





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!



www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com