

München – Obermenzing

# Energiesparraum: Maisonettewohnung mit eigener Solaranlage

Objektnummer: 24225014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

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

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225014	Kaufpreis	1.420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132,42 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Pulldach	Provision	3,57% inkl. MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Grundrisse





0 1 2 3 4 5m

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: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung im schönen Obermenzing lässt keine Wünsche offen. Ruhig und grün gelegen bietet das exklusive Objekt vier Zimmer auf insgesamt ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umlaufende Dachterrasse. Die Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014 mit vier Parteien, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Das Obergeschoss bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertigen Siemens-Küchengeräten. Der Südbalkon mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen ein. Außerdem gibt es ein nach Westen ausgerichtetes Schlafzimmer mit eigenem Bad, das sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche bietet. Ein zusätzliches Gäste-WC und ein Abstellraum runden das Angebot ab. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Highlight dieser Räume ist der direkte Zugang zur Dachterrasse. Große Fensterfronten sorgen für Helligkeit. Auch hier gibt es ein Bad mit Dusche. Beide Schlafzimmer sind mit hochwertigen Klimageräten ausgestattet. Die Dachterrasse wird Sie besonders an sonnigen Tagen nach draußen locken. Durch die umlaufende Dachterrasse können sie bis abends die Sonne genießen. Ein Duplex-Stellplatz rundet das Angebot ab und kann separat für 25.000 € erworben werden. Dank der Solarthermieanlage auf dem Dach fallen die Nebenkosten deutlich niedriger aus als bei vergleichbaren Immobilien. Die Wohnung wird ab dem 1. Juli 2024 frei sein.

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Balkon mit Südausrichtung und elektrischer Markise
- \* Große Dachterrasse
- \* Hochwertige Einbauküche mit Bosch-Siemens-Hausgeräten
- \* Solarthermie
- \* Eigener Hauseingang
- \* Masterschlafzimmer mit Bad En-Suite
- \* Moderne Bausubstanz aus dem Jahre 2015
- \* Duplexgarage

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Alles zum Standort

Obermenzing liegt im westlichen Teil Münchens und gilt seit jeher als bevorzugte Wohnlage. Obermenzing wird geprägt von schönen Beispielen gründerzeitlicher Architektur in den Villenkolonien und dem modernisierten Bahnhofsviertel. Des Weiteren ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie moderne Geschosswohnungen das Stadtbild. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Straßen und Autobahnen in wenigen Minuten und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Obermenzing bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche, soziale und schulische Einrichtungen. Ein besonderes, kulturelles Highlight ist die Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten, Ausstellungen und mit ihren zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Familien. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark bieten ein perfektes Refugium für Spaziergänge zu jeder Jahreszeit. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 76.498 (Stand Januar 2020) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Pasing: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2018)

Objektnummer: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24225014 - 81247 München – Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)