

München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

# Obermenzing: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial!

Objektnummer: 24036022



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

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 314 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

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

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036022
Wohnfläche	ca. 132,41 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	195.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

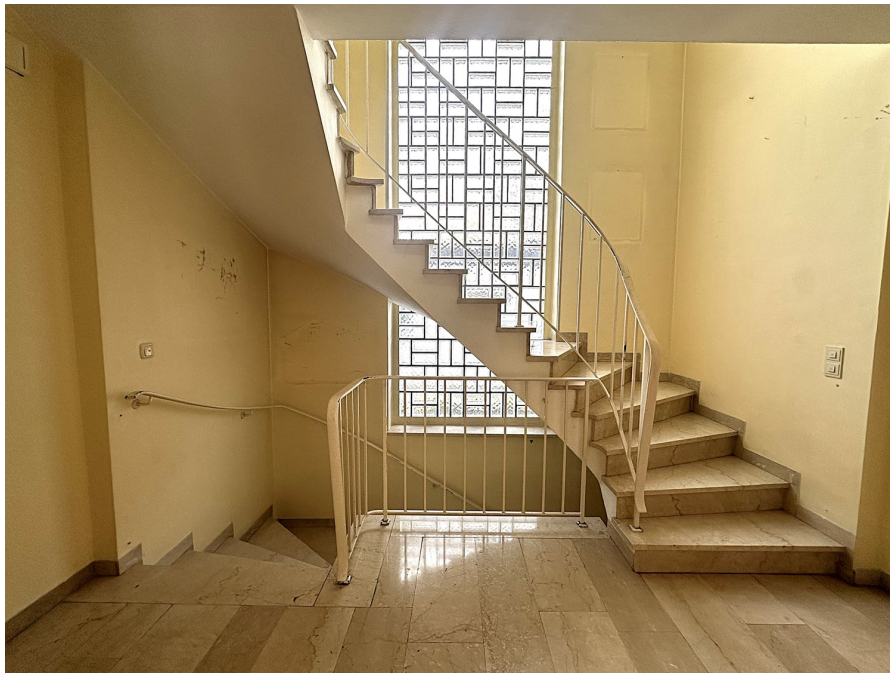
Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

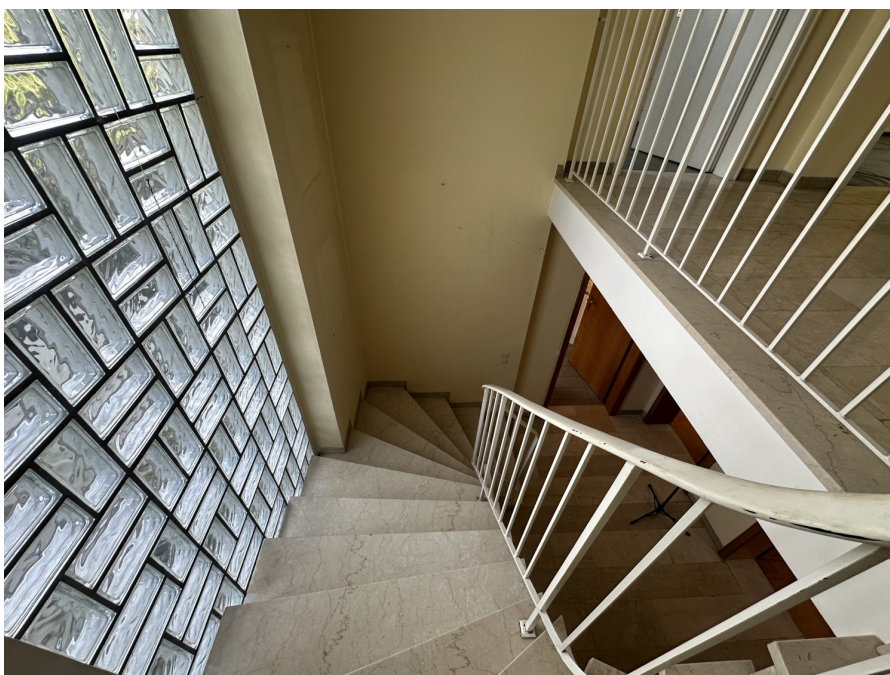
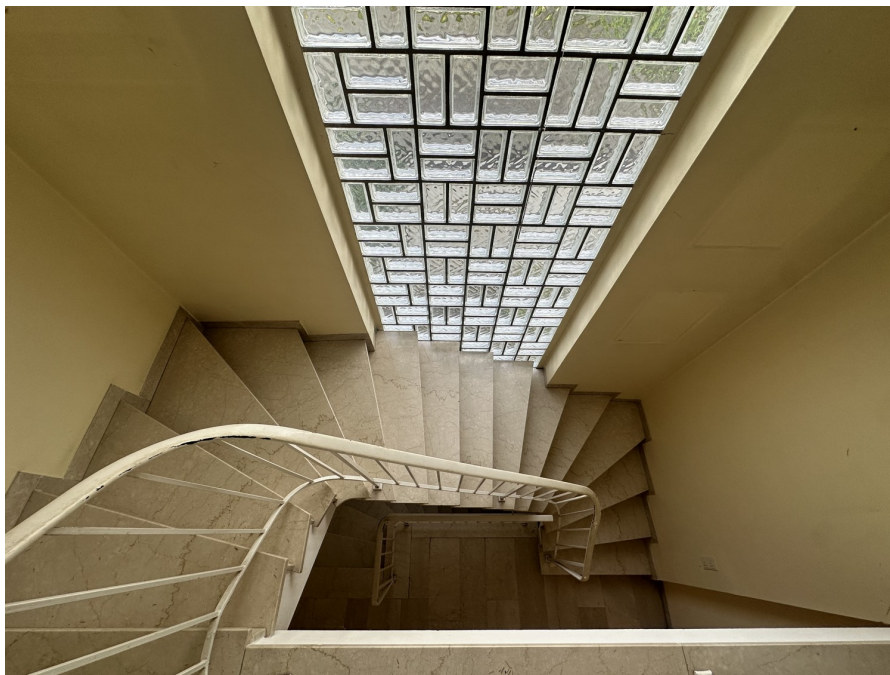
## Die Immobilie





Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Die Immobilie

### 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 €

**3,21% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROWMY TREE

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

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Grundrisse







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: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Ein erster Eindruck

BESTE LAGE IN MÜNCHEN\_OBERMENZING Diese Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1974, verfügt über eine Wohnfläche von etwa 132 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von 314 m<sup>2</sup>. 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.

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – 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 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.

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 195.93 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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