

München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

# Obermenzing: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial!

????????? ??????????: 24036022



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 132,41 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 314 m<sup>2</sup>

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

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

?? ??? ??????

|                      |                           |               |                       |
|----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 24036022                  | ????? ??????  | 1.250.000 EUR         |
| ???????????          | ca. 132,41 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ????????????????          |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | ?????                     |               | MwSt.) des            |
| ?????????            | 5.5                       |               | beurkundeten          |
|                      |                           |               | Kaufpreises           |
| ????????????? ???    | 3.5                       | ?????????     | ???????               |
| ???????????          |                           | ????????????? |                       |
| ???????????          | 1                         | ???????       | ????????, WC          |
| ????? ?????????????  | 1974                      |               | ?????????????, ?????, |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????????         |               | ?????????????????     |
|                      | ?????? ?????????????,     |               | ?????????, ?????????? |
|                      | 1 x ????????              |               |                       |

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

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 195.93 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.10.2034            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

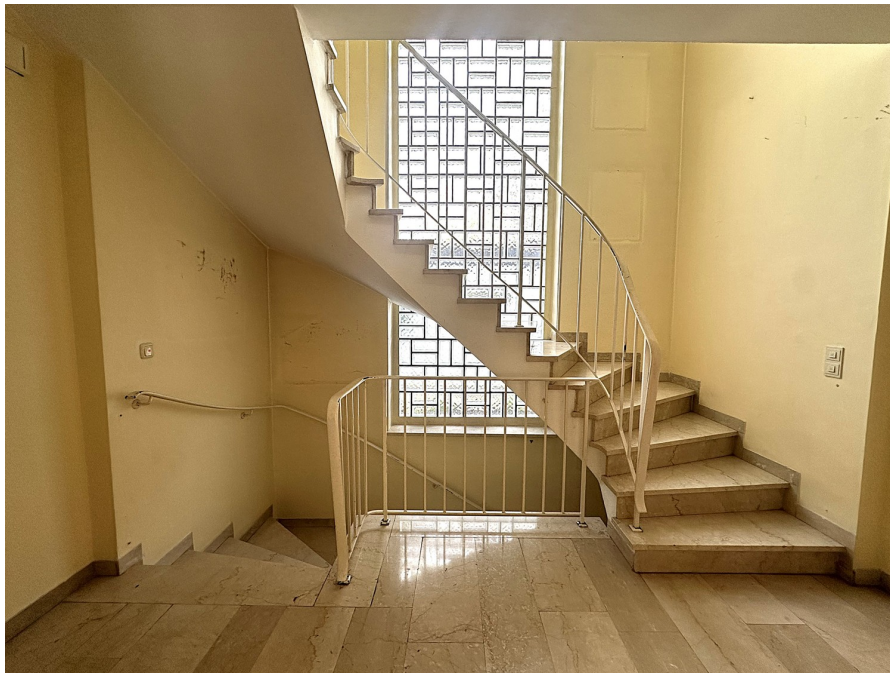
??????? ???????? : 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



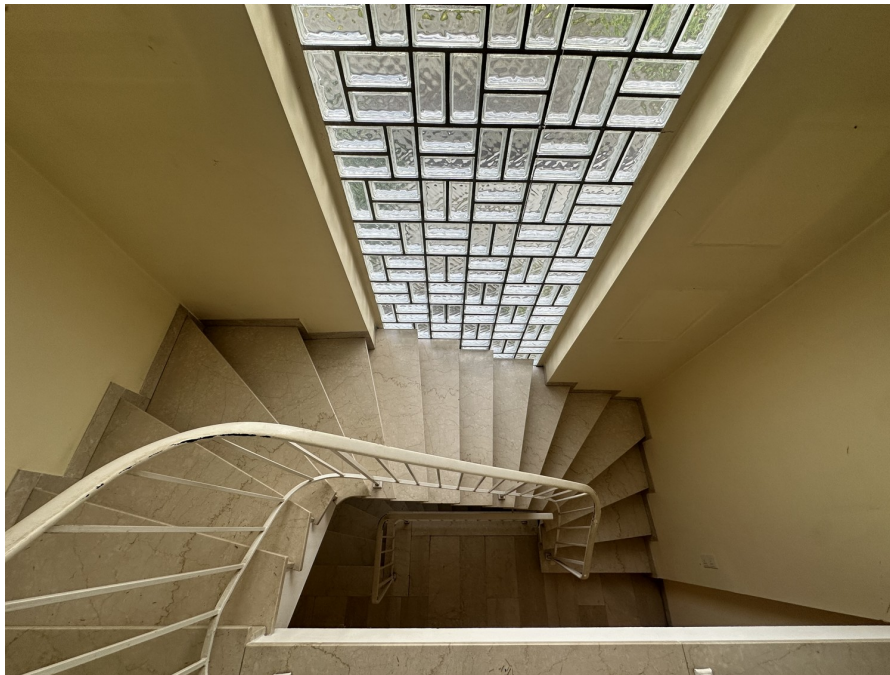
??????? ???????: 24036022 - 81247 München-Pasing-Obermenzing – Obermenzing

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

??    ???????

# 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 Sollzinbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | 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

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

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

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

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

??? ?????? ???????????

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.

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

??????????????? ??? ?????????

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
- \* Komplette unterkellert

Modernisierungen:

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

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

??? ??? ??? ??????????

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.

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

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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