München – Untermenzing

# Attraktives Reihenmittelhaus in Untermenzing – Stilvoller Wohnkomfort in begehrter Lage

***CODICE OGGETTO: 24225065***

www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 194 m²**

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24225065 |
| Superficie netta | ca. 116 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1999 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 875.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.12.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 68.30 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999 |

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

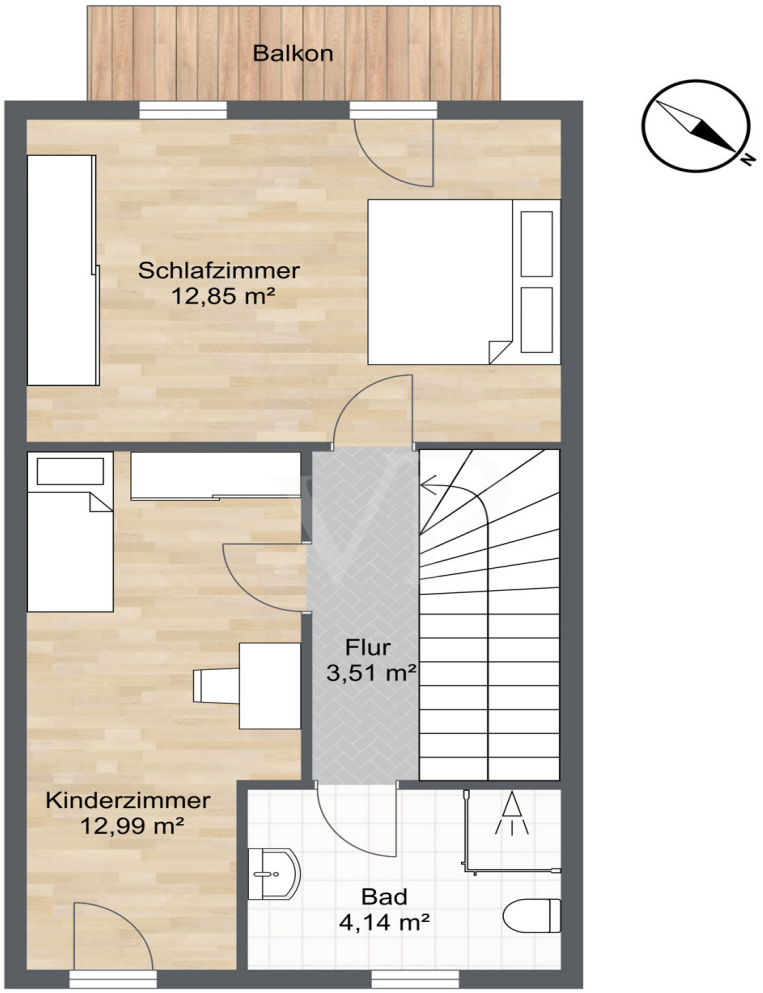
# La proprietà

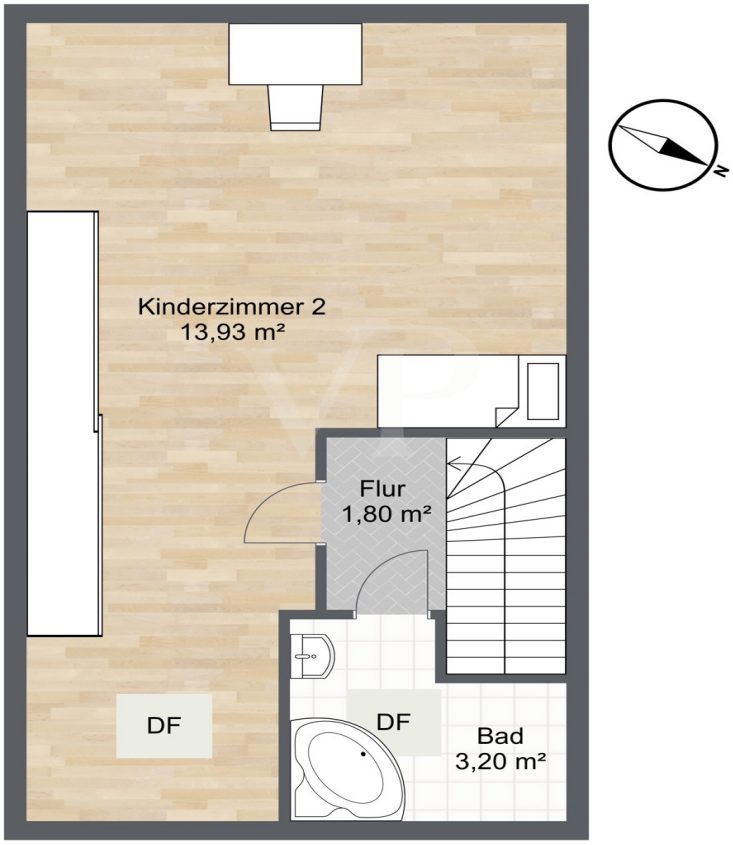
**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

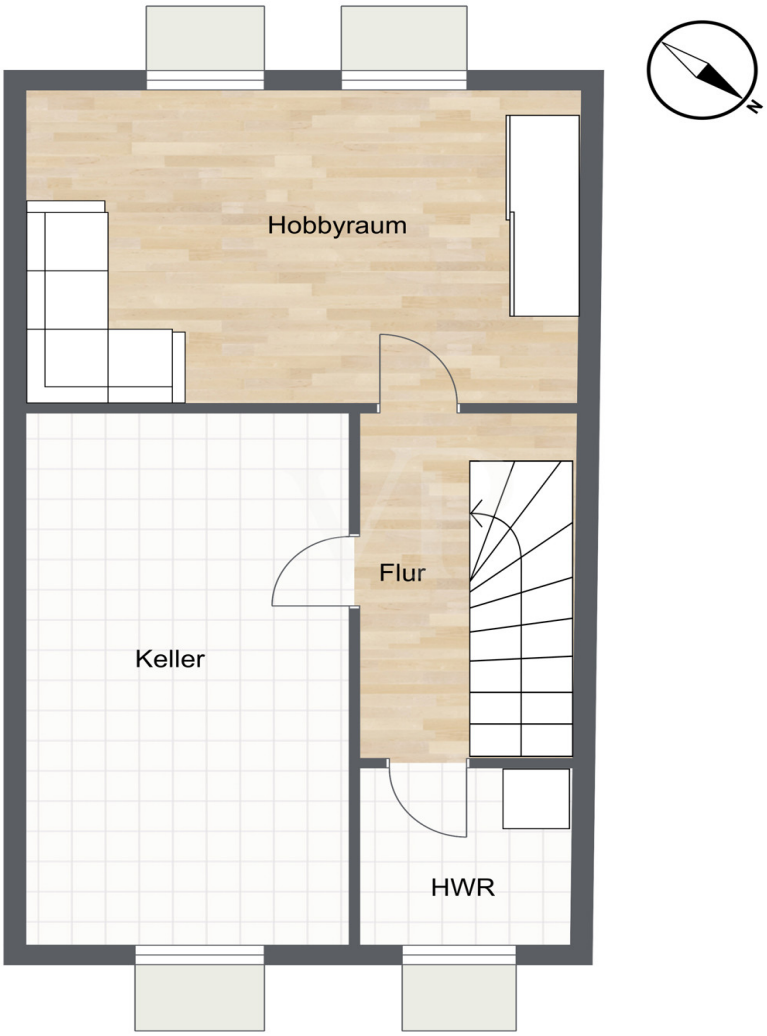
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Planimetrie


Balkon
Schlafzimmer
12,85 m²
Flur
3,51 m²
Kinderzimmer
12,99 m²
Bad
4,14 m²


Kinderzimmer 2
13,93 m²
Flur
1,80 m²
DF
DF
Bad
3,20 m²




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1999 überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise und durchdachte Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 116 m² bietet das Reihenmittelhaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und höchsten Wohnkomfort. Das ca. 194 m² große Grundstück ergänzt das Angebot mit einer sonnigen Terrasse und einem kleinen Gartenbereich. Eine im Jahr 2024 neu installierte Wolf-Gasbrennwerttherme (H2-Ready) gewährleistet eine zukunftssichere und effiziente Heiztechnik. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und hochwertige Ausstattung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die durchdachte Raumstruktur setzt sich im Obergeschoss fort: Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für zusätzlichen Komfort. Neben der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss bietet das Haus weitere funktionale Flächen: Ein großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss eignet sich ideal als Arbeits- oder Fitnessbereich. Ein separater Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Kellerraum bieten praktischen Stauraum. Die Lage der Immobilie vereint Wohnqualität mit exzellenter Infrastruktur. Der Langwieder See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab. Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten beträgt derzeit 393,- Euro. *Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS
* Offener Wohn- und Küchenbereich mit heller Atmosphäre (Küche wird mitverkauft)
* Fußbodenheizung auf allen Etagen
* Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafbereichen, Laminat im Untergeschoss
* Maßgefertigte Einbauschränke im Dachgeschoss sowie im Eingangsbereich
* Neue Wolf-Gasheizung, H2ready in 2024
* Hochwertige Elemente und Armaturen in den Bädern
* Vielseitig nutzbarer großer Hobbyraum im Untergeschoss
* Sonnige Bankirai-Terrasse und zusätzlicher Balkon (WPC-Belag) im Obergeschoss
* Praktisches Gartenhaus (Schreinerarbeit) mit viel Stauraum
* Duplex-Stellplatz (untere Ebene) für bequemes Parken
* Langwieder See in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
* Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe
* Entfernung zum Flughafen München (FJS) ca. 38 Kilometer

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Tutto sulla posizione

Im Nordwesten Münchens, zwischen Allach und Obermenzing, liegt der grüne Stadtteil Untermenzing. Hier prägen schöne Wohnviertel das Bild, während die Würm malerisch durch das Viertel fließt. Untermenzing ist ein beliebter Wohnort für junge Familien, die hier den perfekten Mix aus städtischem Leben und dörflichem Flair genießen. Der Stadtteil ist vor allem als Wohngebiet bekannt und zählt aufgrund seiner zahlreichen Grünflächen zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens. Die ruhigen Straßen sind gesäumt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit liebevoll gestalteten Gärten. Bei schönem Wetter zieht es die Untermenzinger in den Mühlen-Biergarten, der direkt an der Würm gelegen ist. Der Park an der Würm, das Biotop "Alte Kiestrasse" sowie das Landschaftsschutzgebiet "Am Lochholz" und der Allacher Forst bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Praktisch vor der Haustür befinden sich die Langwieder Seenplatte und der Lußsee, zwei der schönsten Badeseen auf dem Münchner Stadtgebiet und zudem für ihr sehr sauberes Wasser bekannt. Die Infrastruktur in Untermenzing ist sehr gut. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der Umgebung zu finden. Das kleine Einkaufszentrum "Evers" im benachbarten Allach hat sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt. Zudem sind ein Kindergarten und die Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar, die weiterführenden Schulen sind in ebenfalls 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Schulbus zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle München-Untermenzing (S2) liegt gut erreichbar an der Von-Kahr-Straße. Von dort gelangen Sie in ca. 20 Minuten an den Münchner Marienplatz. Auch mit dem Auto haben Sie eine hervorragende Anbindung, die Anschlüsse der Autobahnen A8 und A99 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Insgesamt bietet Untermenzing eine hohe Lebensqualität und ist ein idealer Ort für Familien, die die Vorzüge einer grünen Umgebung mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

**CODICE OGGETTO: 24225065 - 80999 München – Untermenzing**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com