München – Untermenzing

Mehrgenerationenhaus – Charmante großräumige Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in Untermenzing

Objektnummer: 25036016

KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 317 m^2 • **ZIMMER:** 10.5 • **GRUNDSTÜCK:** 750 m^2

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

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

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	25036016
Wohnfläche	ca. 317 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.11.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	73.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

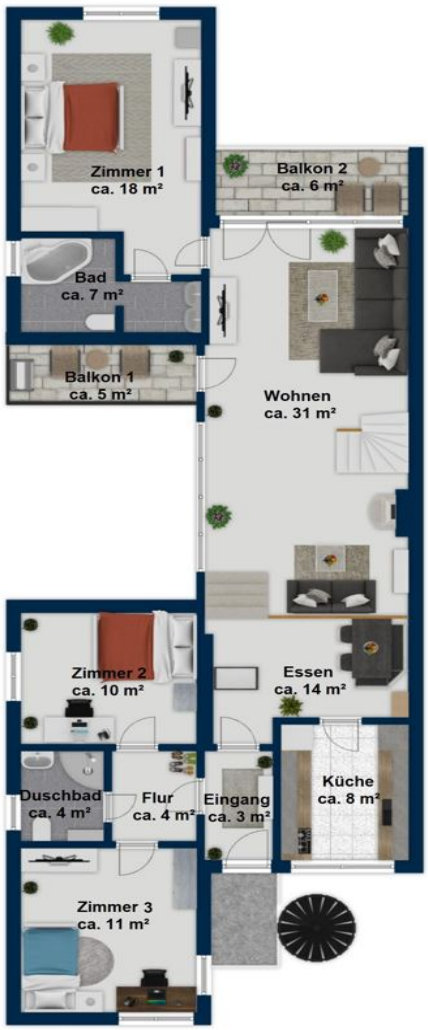
Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Grundrisse

Zimmer 1
ca. 14 m²
Bad
ca. 4 m²
Flur 2
ca. 3 m²
Ankleide
ca. 8 m²
Wohnen
ca. 34 m²
Zimmer 2
ca. 10 m²
Essen
ca. 12 m²
Duschbad
ca. 3 m²
Flur 1
ca. 4 m²
Eingang
ca. 3 m²
Küche
ca. 7 m²
Zimmer 3
ca. 12 m²


Zimmer 1
ca. 18 m²
Balkon 2
ca. 6 m²
Bad
ca. 7 m²
Balkon 1
ca. 5 m²
Wohnen
ca. 31 m²
Zimmer 2
ca. 10 m²
Essen
ca. 14 m²
Duschbad
ca. 4 m²
Flur
ca. 4 m²
Eingang
ca. 3 m²
Küche
ca. 8 m²
Zimmer 3
ca. 11 m²

Galerie
ca. 14 m²

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: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von München-Untermenzing. Das Haus wurde in zwei Bauabschnitten errichtet – das Erdgeschoss um das Jahr 1970, das Obergeschoss um das Jahr 2000. Es bietet heute zwei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 317?m² auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 750?m². Dank der durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt 10,5 Zimmern, zwei offenen Wohn- und Essbereichen, vier Bädern, sechs Schlafzimmern, einer Ankleide sowie zwei voll ausgestatteten Küchen, eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenkonzepte, große Familien, gemeinschaftliches Wohnen oder als attraktive Kapitalanlage. Vielfältige Nutzung, durchdachte Ausstattung: Die beiden Wohneinheiten sind jeweils separat zugänglich und bieten großzügige Grundrisse mit viel Tageslicht. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss punktet mit Weitläufigkeit und Blick ins Grüne – ein idealer Lebensmittelpunkt. Die Obergeschosswohnung überzeugt zusätzlich durch eine lichtdurchflutete Galerie und zwei sonnige Balkone. Souterrain und Keller bieten zusätzliche Hobbyräume und viel Stauraum – ideal für Homeoffice, Gäste, Hobbys oder als ergänzende Nutzfläche. Der Außenbereich umfasst zwei Terrassen und einen gepflegten, großen Garten mit viel Gestaltungsspielraum – ob zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen mit der Familie. Für komfortables Parken steht zudem eine Garage mit Doppelstellplatz sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Modernisierungen und Zustand: Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und es wurde laufend investiert. So wurde im Jahr 2024 eine neue Küche inklusive Elektroherd und Kühl-Gefrier-Kombination im Obergeschoss eingebaut. Außerdem wurde 2022 die Dusche im Obergeschoss erneuert. Im Jahr 2020 wurde die Fassade teilweise neu gestrichen und ein Mündungspartikelfilter für die Kaminanlage eingebaut. Eine neue Volantmarkise wurde 2019 installiert. Ungefähr 2000 wurde im Rahmen der Aufstockung die Fassade gedämmt. Beheizt wird das Haus über eine effiziente Zentralheizung, die 1996 erneuert wurde. Die beiden Wohneinheiten sind derzeit sehr gut vermietet und erzielen zusammen eine monatliche Kaltmiete von € 4.410,00 zzgl. Nebenkosten von € 690,00 - eine solide Mietrendite in begehrter Lage. Eigennutzern mit Weitblick bietet das Haus ebenfalls ein interessantes Modell: Eine Wohneinheit kann selbst bewohnt werden, während die andere vermietet bleibt – ein Konzept, das durch die solide erzielbare Mieteinnahme die Finanzierung spürbar entlasten und teilweise mittragen kann. Diese großzügige Doppelhaushälfte kombiniert Raumvielfalt, flexible Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltige Vermietbarkeit. Sie eignet sich ideal für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage. Die ruhige Lage in Untermenzing, der gepflegte Zustand und die zeitgemäße Ausstattung machen das Objekt zu einer langfristig wertstabilen Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale im Überblick
•Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten
•Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss & Obergeschoss inkl. Galerie
•Gesamtwohnfläche: ca. 317?m²
•Großzügige Grundstücksfläche: ca. 750?m²
•Großräumige, lichtdurchflutete Wohn- & Essbereiche in EG & OG
•Zwei voll ausgestattete Einbauküchen – je eine pro Wohneinheit
•Sechs Schlafzimmer, verteilt auf zwei Etagen
•Zwei Bäder mit Badewanne & zwei moderne Duschbäder
•Zwei Kamine EG & OG
•Zwei Balkone OG
•Zwei Terrassen & Garten EG
•Parkett- und Fliesenböden in beiden Einheiten
•Öl-Zentralheizung (erneuert 1996)
•Doppelgarage & zwei Außenstellplätze
Vermietung & Mieteinnahmen
Erdgeschoss:
•Kaltmiete: €?2.210 inkl. Garage/Stellplatz
•Nebenkosten: €?350
•Vermietet seit: 01.02.2020
Obergeschoss:
•Kaltmiete: €?2.200 inkl. Garage/Stellplatz
•Nebenkosten: €?340
•Vermietet seit: 15.10.2024
Modernisierungen & Bauhistorie
•2024: Neue Einbauküche im OG mit Elektroherd und Kühl-Gefrier-Kombination
•2022: Erneuerung der Dusche im Obergeschoss
•2020: Teilweise Neuanstrich der Fassade, Installation eines Mündungspartikelfilters
•2019: Neue Volantmarkise im Gartenbereich
•2000: Aufstockung des Obergeschosses & Fassadendämmung
•1996: Austausch der Öl-Zentralheizung

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Alles zum Standort

Grün. Ruhig. Gut angebunden – Wohnen in München-Untermenzing Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Untermenzing. Dieser Stadtteil im Nordwesten der Landeshauptstadt zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen – dank seiner gewachsenen Infrastruktur, naturnahen Umgebung und der sehr guten Anbindung an die Innenstadt. In fußläufiger Entfernung finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte (EDEKA, NORMA), Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Mehrere Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sorgen für eine familienfreundliche Umgebung. Für entspannte Stunden im Grünen bietet sich das nahegelegene Würm-Auwaldgebiet ebenso an wie der Nymphenburger Schlosspark oder der Botanische Garten – perfekte Orte für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Freien. Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Die S-Bahn-Station Untermenzing (S2) ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Münchner Hauptbahnhof. Die nahegelegenen Autobahnen A8 und A99 ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung an das Münchner Umland und den Flughafen. ENTFERNUNGEN •S-Bahn "Untermenzing" (S2): ca. 450 m entfernt •Buslinien 164 / 162 / N76: ca. 450 m entfernt •Marienplatz: ca. 12 km - ca. 30 Autominuten & ca. 23 Minuten mit der S-Bahn •Hauptbahnhof: ca. 10 km - ca. 24 Autominuten & ca. 22 Minuten mit der S-Bahn •Flughafen München: ca. 35 km - ca. 29 Autominuten & ca. 53 Minuten mit der S-Bahn •Nymphenburger Schlosspark: ca. 4?km Untermenzing vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit der Nähe zur pulsierenden Münchner Innenstadt. Eine nachhaltige Lage für Eigennutzer – und ein attraktives Investment mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com