München – Untermenzing

Attraktives Reihenmittelhaus in Untermenzing – Stilvoller Wohnkomfort in begehrter Lage

??????? ????????: 24225065

???? ??????: 830.000 EUR • ?????????: ca. 106 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 194 m^2

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

?? ??? ?????

??????? ????????	24225065
?????????	ca. 106 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1999
????? ??????????	1 x ??????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	830.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.12.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	68.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1999

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

?? ???????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

?? ???????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

?? ???????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

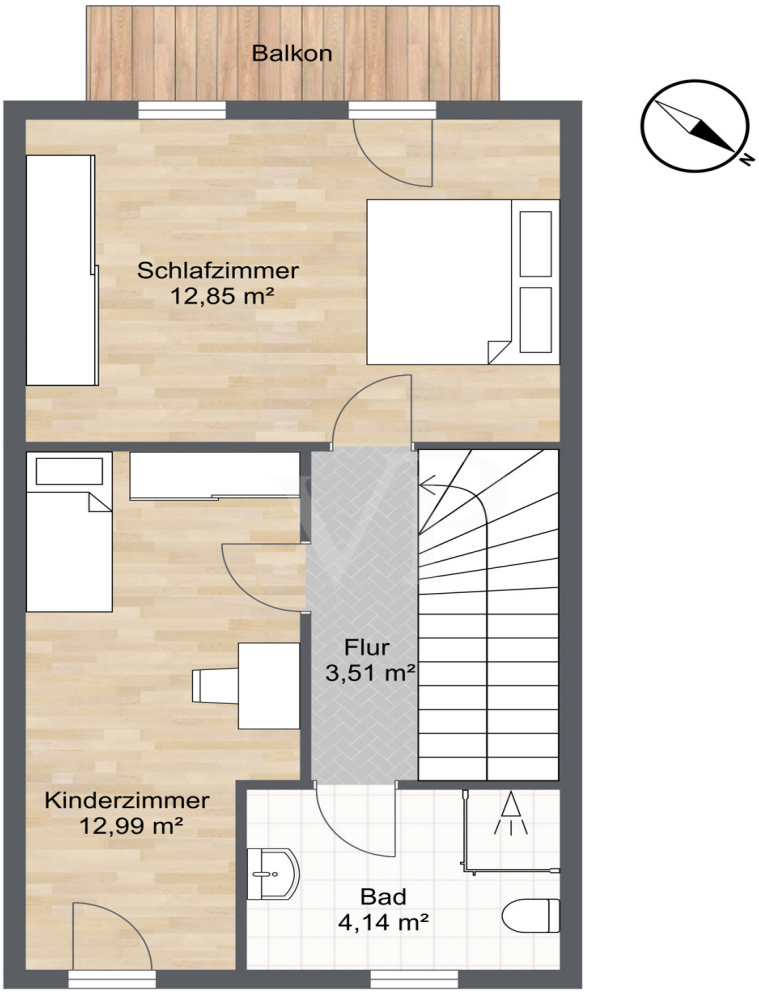
?? ???????

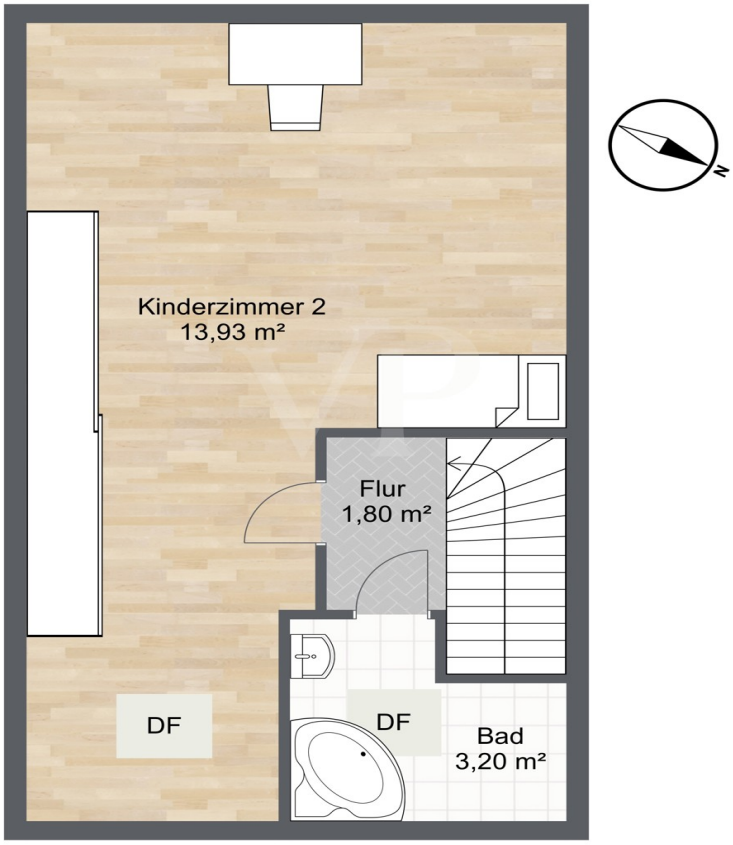
??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

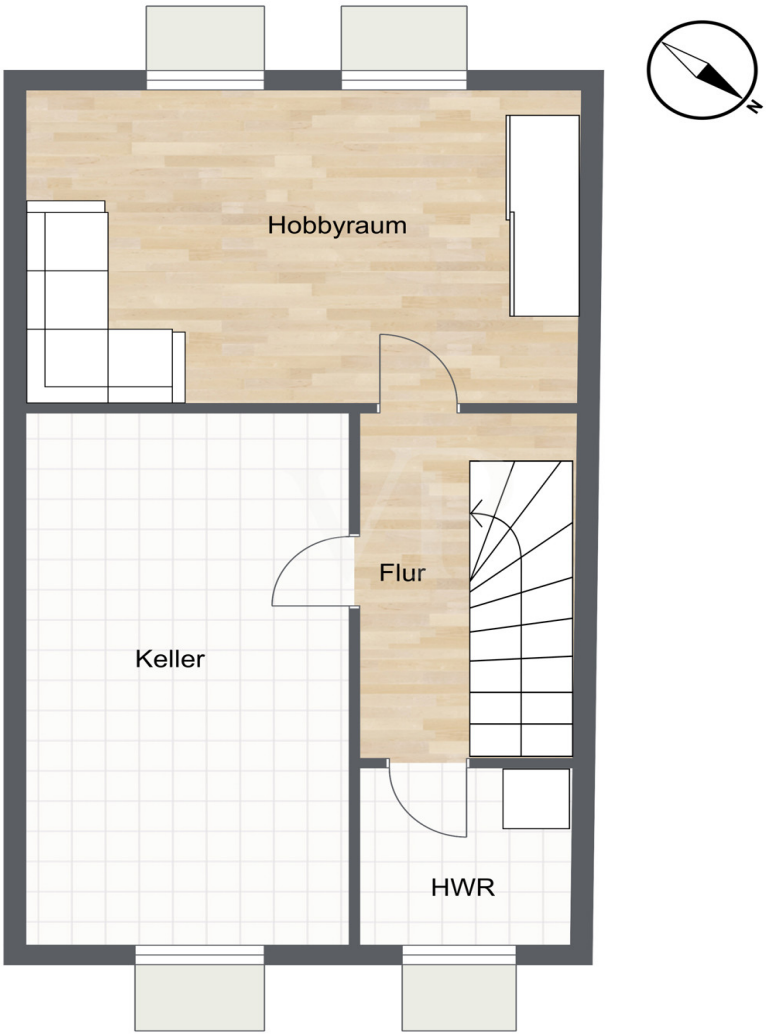
?? ???????

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

??????


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


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


Hobbyraum
Flur
Keller
HWR

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1999 überzeugt mit solider Bauqualität, zeitgemäßer Technik und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 106 m² Wohnfläche bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente. Das ca. 194 m² große Grundstück umfasst eine sonnige Terrasse und einen kleinen Gartenbereich – ideal zur Ergänzung des Wohnraums im Freien.

Im Jahr 2024 wurde eine moderne Gas-Brennwerttherme der Marke Wolf (H2-Ready) installiert, die für eine effiziente und zukunftssichere Wärmeversorgung sorgt.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem hellen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie hochwertigen Ausstattungsdetails. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zwei modern ausgestattete Bäder und eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sorgen für hohen Wohnkomfort.

Ein großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Fitnessraum oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Hauswirtschaftsraum und einen praktischen Kellerraum.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Wohnqualität und Infrastruktur: Der nahegelegene Langwieder See lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 393 Euro inklusive Heizkosten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

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

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

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.

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

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.

??????? ????????: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

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

Sascha Hadeed

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com