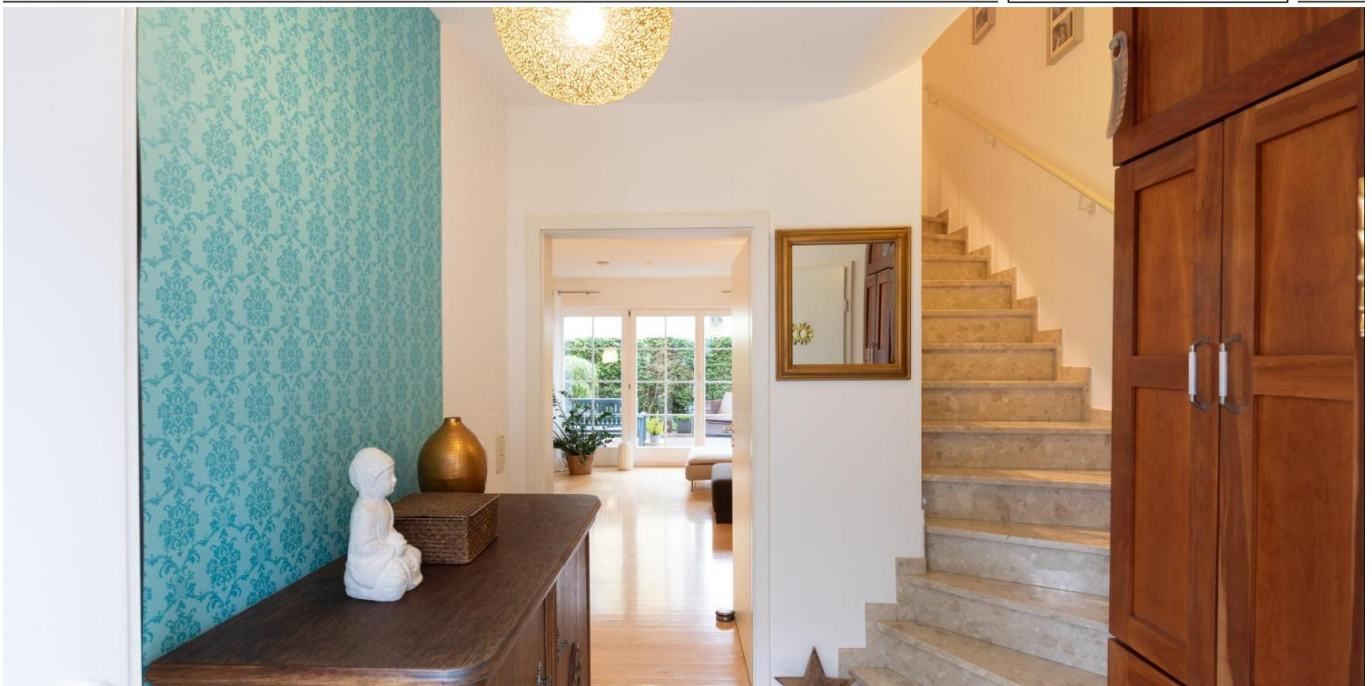


München – Untermenzing

# Charmantes Reihenhaus in Untermenzing mit großzügigem Wohnkomfort und attraktiven Details

Objektnummer: 24225065



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 194 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

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

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225065	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1999		

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	133.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie



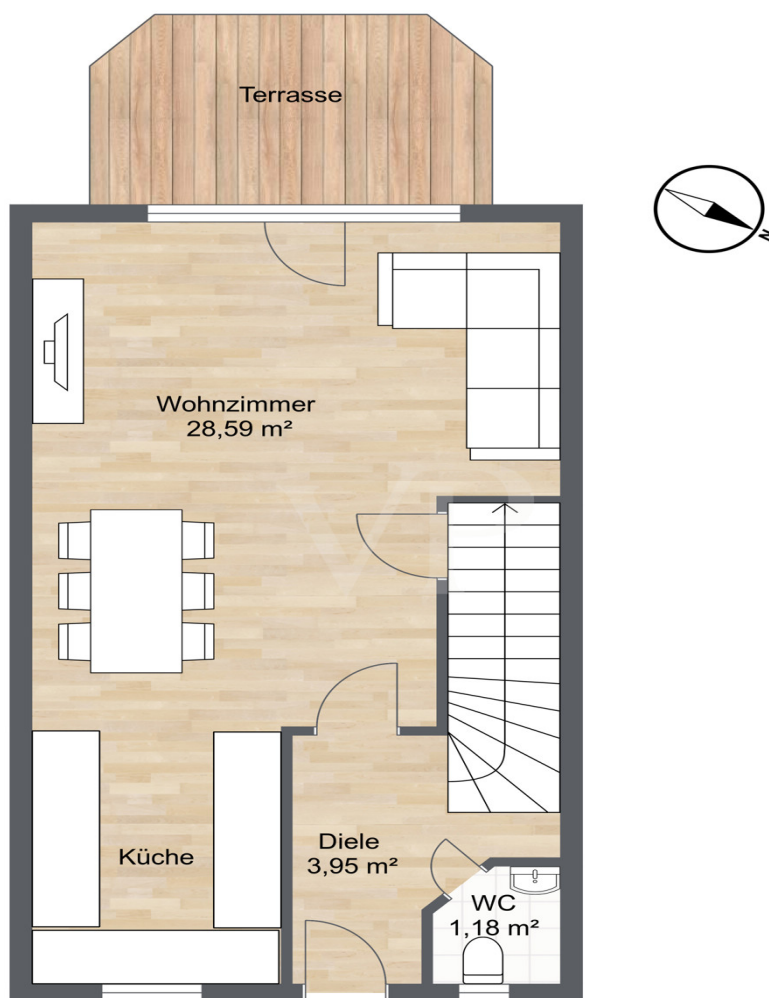
Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

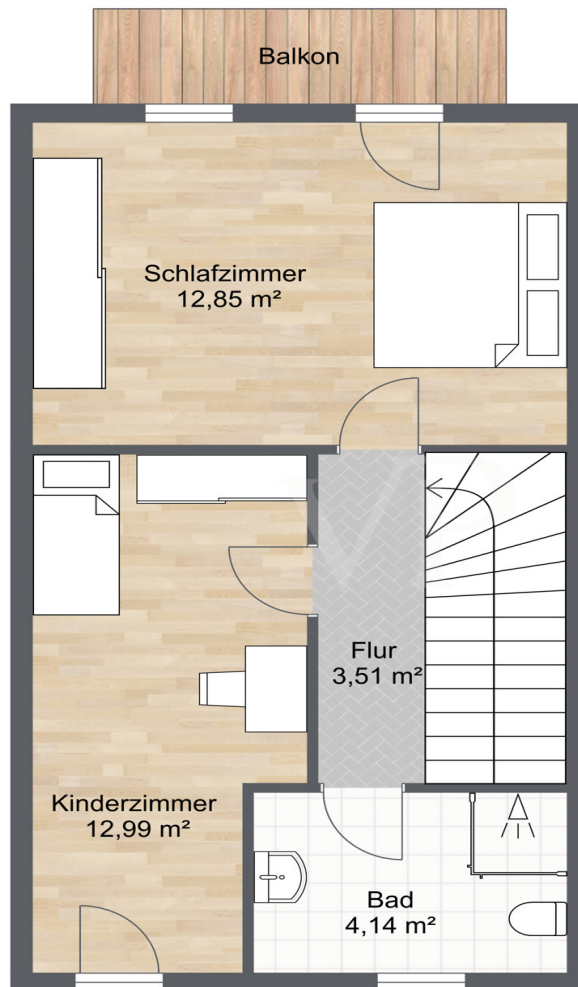
## Die Immobilie

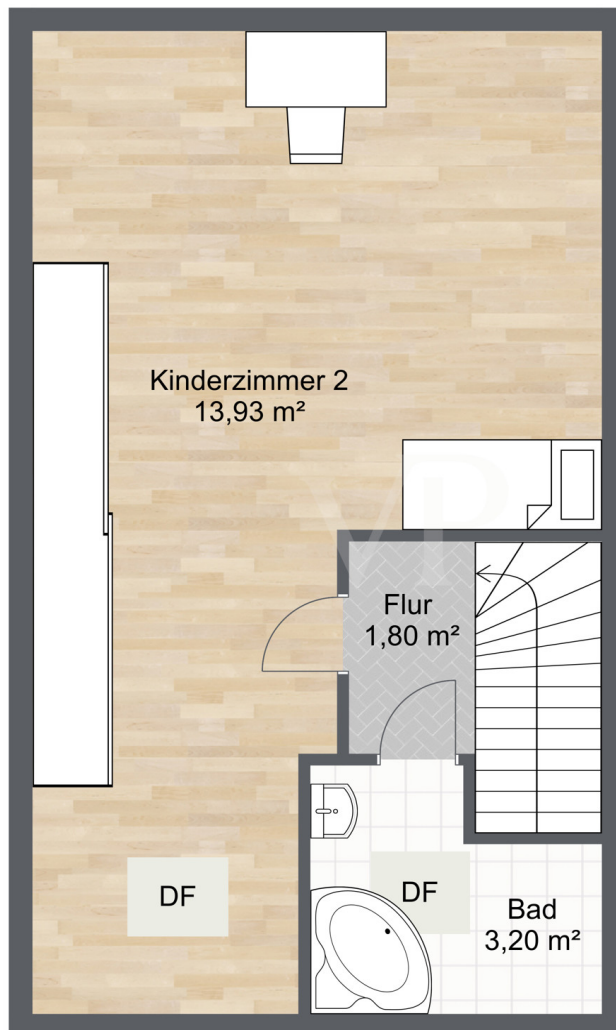


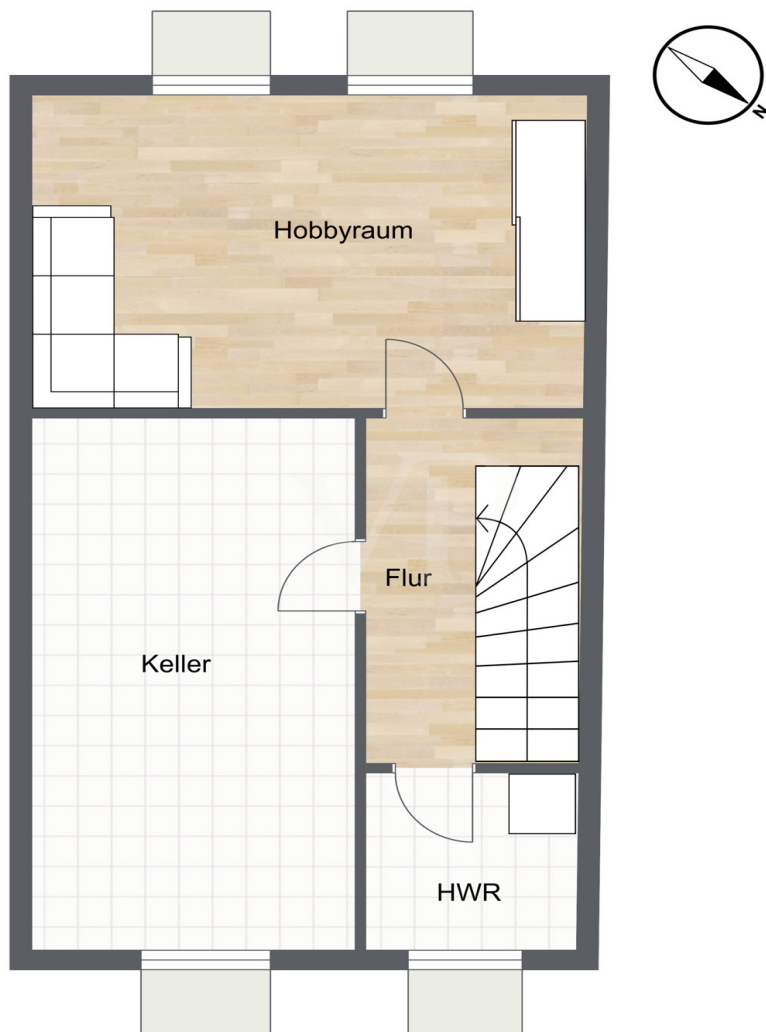
Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## 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: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Ein erster Eindruck

Diese Top-gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1999 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Auf einem Grundstück von etwa 194 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Reihenmittelhaus, das durch seine moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung überzeugt. Zuletzt wurde im Jahr 2024 eine neue hochwertige Wolf Gasbrennwert-Heiztherme eingebaut die bereits H2-Ready ist und somit allen Anforderung in der Zukunft gerecht wird. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offen gestalteter Wohn- und Küchenbereich, der durch seine helle Atmosphäre besticht und zum Wohlfühlen einlädt. Hochwertige Materialien und durchdachte Details prägen das Wohnambiente und schaffen ein angenehmes Zuhause für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, bietet das Haus genügend Rückzugsmöglichkeiten. Zwei gepflegte Badezimmer mit moderner Ausstattung sorgen für den notwendigen Komfort, während die Fußbodenheizung in allen Räumen wohlige Wärme an kühlen Tagen garantiert. Zu den besonderen Highlights des Hauses zählen eine sonnige Terrasse mit kleinem Garten sowie ein zusätzlicher Balkon im Obergeschoss. Diese bieten perfekte Gelegenheiten, die Frischluft zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der vielseitig nutzbare Hobbyraum im Untergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Heimstudio, Fitnessraum oder Spielzimmer für die Kinder. Die Lage des Hauses bietet zudem exzellente Freizeitmöglichkeiten: Das Erholungsgebiet Langwieder See ist in nur 10 Minuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Für den täglichen Bedarf und eine gute Anbindung an die Infrastruktur sorgt die ausgezeichnete Lage in einer familienfreundlichen Umgebung. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, während öffentliche Verkehrsmittel eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum garantieren. Ein Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine und den Trockner sowie ein weiterer großzügiger Kellerraum sind selbstverständlich auch vorhanden. Ein weiteres Plus ist der Duplex-Stellplatz auf der unteren Ebene, der Ihnen komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Die Immobilie begeistert durch ihre gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumverteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare interessant ist. Das monatliche Hausgeld beträgt inklusive Heizkosten aktuell 393,- Euro. \* Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Ausstattung und Details

### 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



Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 24225065 - 80999 München – Untermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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