

München – Untermenzing

Untermenzing: Spacious semi-detached house with two residential units – available immediately & fully rented!

Property ID: 25036016



PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 318,02 m² • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

At a glance

Property ID	25036016
Living Space	ca. 318,02 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10.5
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	73.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.11.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property



Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

The property

WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSERWIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTENWir 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 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand 01.09.2025

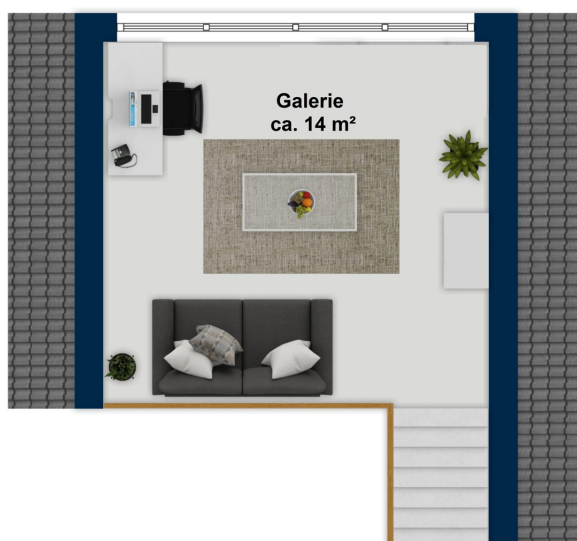
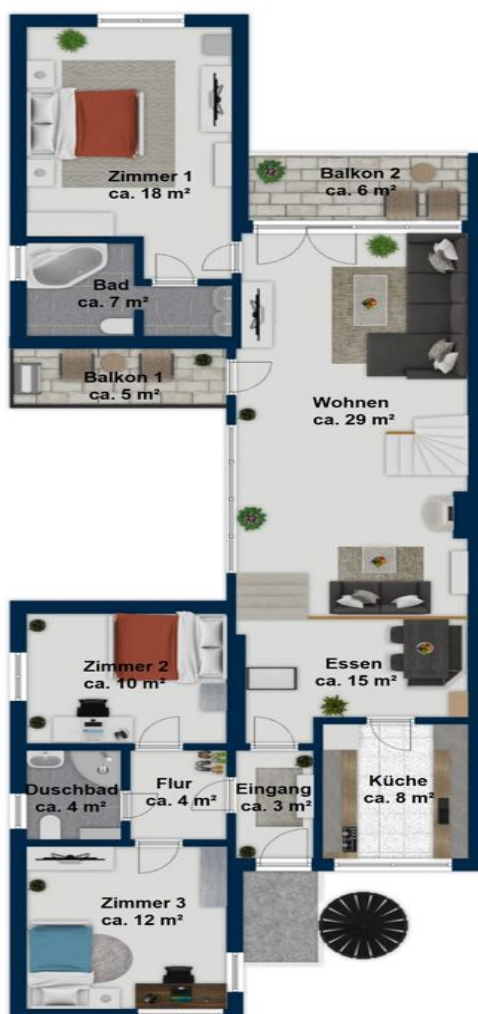
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!www.von-poll-finance.com

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

A first impression

For sale is this well-maintained and versatile semi-detached house in a quiet residential area of Munich-Untermenzing. The house was built in two phases – the ground floor around 1970, the upper floor around 2000. It now offers two separate living units with a total living area of approximately 318 m² on a spacious plot of approximately 750 m². Thanks to the well-designed layout with a total of 10.5 rooms, two open-plan living and dining areas, four bathrooms, six bedrooms, a dressing room, and two fully equipped kitchens, the property is ideally suited for multi-generational living, large families, shared living arrangements, or as an attractive investment. Versatile use and thoughtful features: The two living units each have separate entrances and offer spacious floor plans with plenty of natural light. The open-plan living and dining area on the ground floor boasts a generous layout and views of the surrounding greenery – an ideal central living space. The upper-floor apartment also features a light-filled gallery and two sunny balconies. The basement and cellar offer additional hobby rooms and ample storage space – ideal for a home office, guests, hobbies, or as supplementary living space. The outdoor area includes two terraces and a well-maintained, large garden with plenty of scope for design – whether for relaxing, gardening, or playing with the family. A double garage and two outdoor parking spaces provide convenient parking. Modernizations and condition: The property is in good condition and has been continuously updated. For example, a new kitchen, including an electric stove and a refrigerator-freezer, was installed on the upper floor in 2024. The shower on the upper floor was also renovated in 2022. In 2020, the facade was partially repainted, and a chimney filter was installed. A new valance awning was installed in 2019. Around 2000, the facade was insulated as part of an extension. The house is heated by an efficient central heating system, which was replaced in 1996. The ground floor and basement apartments are available until February 1, 2026, and the upper floor apartment is currently very well let with a monthly rent of €2,200.00 plus €340.00 in additional costs – a solid rental yield in a sought-after location. For forward-thinking owner-occupiers, the house also offers an attractive option: one apartment can be occupied while the other remains rented – a concept that, thanks to the reliable rental income, can significantly ease and even partially cover the financing costs. This spacious semi-detached house combines a variety of rooms, flexible usage options, and sustainable rental potential. It is ideally suited for families, as a multi-generational home, or as an investment property. The quiet location in Untermenzing, the well-maintained condition, and the modern amenities make this property a long-term investment. We would be happy to arrange a viewing for you and look forward to your inquiry!

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Details of amenities

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten
- Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss & Obergeschoss inkl. Galerie
- Gesamtwohnfläche: ca. 318 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
- Wohneinheit im Erdgeschoss bezugsfrei zum 01.02.2026

Vermietung & Mieteinnahmen

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

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

All about the location

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.

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Other information

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 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.

Property ID: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com