

München – Untermenzing

# Stylish garden loft near Nymphenburg Palace – urban luxury for singles & couples

*Property ID: 25036032*



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

**PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

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

Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## At a glance

Property ID	25036032
Living Space	ca. 158,01 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.095.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 38 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	64.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.03.2026	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017



Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property



Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property





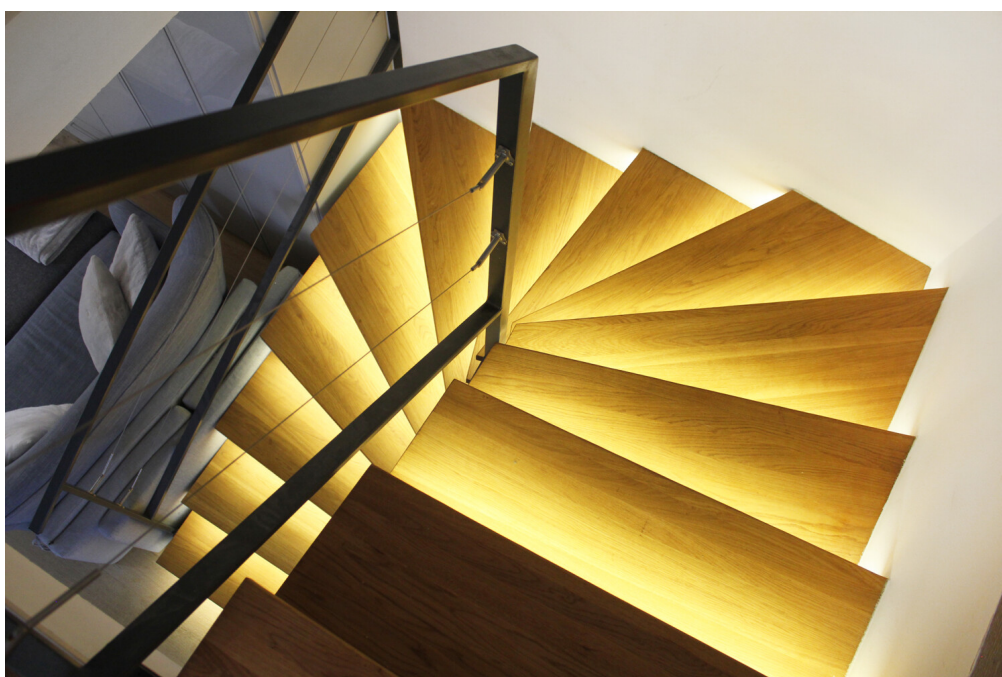
Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property



Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

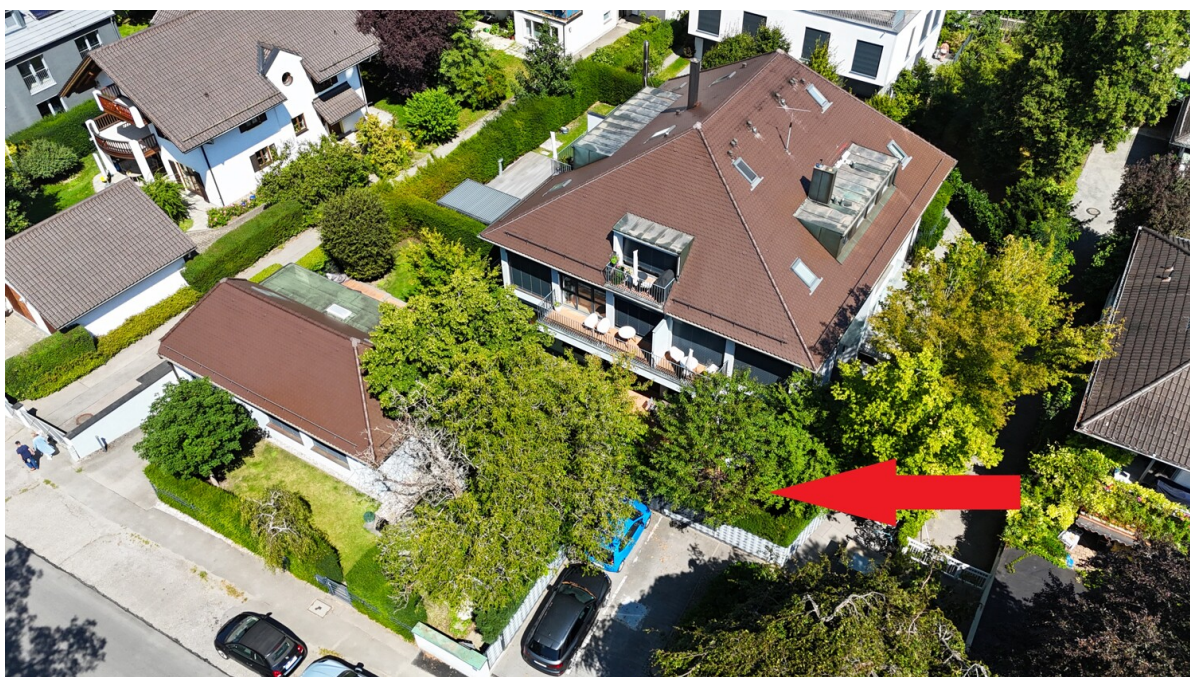
## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

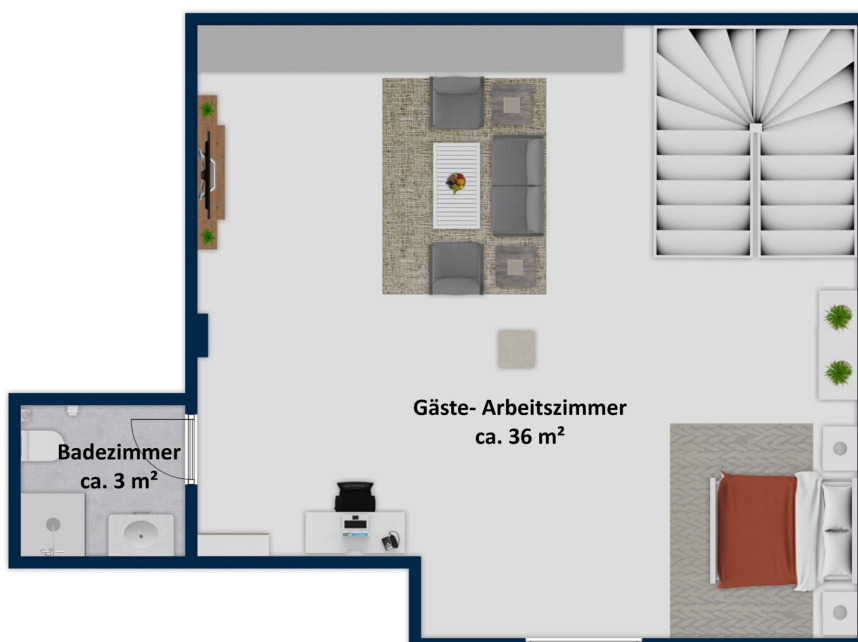
## The property





Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## The property



Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## A first impression

For sale is a spacious, light-filled, and barrier-free 2+1-room loft apartment with approximately 158 m<sup>2</sup> of living space on the ground floor of a well-maintained multi-family villa within a small condominium complex. A particular highlight is the separate, private entrance to the apartment. You enter your new home directly – without using the communal stairwell. This ensures a high degree of privacy and gives the apartment a pleasant house-within-a-house atmosphere. The generous room dimensions and the well-designed floor plan make this apartment especially attractive for couples who value peace, comfort, and a flexible living concept. Large windows facing the southwest-facing garden with electric blinds allow plenty of light to enter and create an open, inviting living atmosphere. Combined with the high ceilings, this creates a unique sense of space. Another highlight is the approximately 180 m<sup>2</sup> private southwest-facing garden, which belongs exclusively to this unit. It offers space for relaxation, social evenings outdoors, or simply as a personal retreat in the heart of the city. The apartment is complemented by a comfortably usable basement area with its own bathroom – ideal as a guest room, hobby room, wellness area, or home cinema. The basement area is heated, has its own bathroom, and is directly accessible from the underground parking garage via an internal connection. Perfect as a guest area or for professionals who work from home. Overall, this property combines upscale living comfort, maximum privacy, barrier-free access, and an ideal location – perfect for couples who appreciate quality, space, and tranquility.

Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Details of amenities

- \* 2+1-Zimmer-Loftwohnung
- \* Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang (Haus-im-Haus-Gefühl)
- \* Baujahr 1982 (2015 kernsaniert)
- \* Zustand: neuwertig
- \* Barrierefreier Zugang (Treppe innerhalb der Wohnung)
- \* Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich
- \* Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- \* Lichtdurchflutete Räume mit Deckenhöhe von ca. 2,80–3,00m
- \* LED-Spots
- \* Fensterfront zum privaten Süd-West Garten
- \* Elektrische Rollläden
- \* Souterrainraum mit eigenem Bad
- \* Edler Eichenholz-Dielenboden, Fliesen in Küche und Bad
- \* Schlafzimmer mit Badlandschaft en Suite
- \* Souterrain ideal für Home-Office, Gäste, Wellnessbereich oder Hobby (mit Duschbad & Schleuse zur TG)
- \* Süd-West-Terrasse, ca. 29m<sup>2</sup>, teilweise überdacht
- \* Ca. 180m<sup>2</sup> großer, privater Garten zur alleinigen Nutzung
- \* Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz (Einzel)
- \* Monatliches Hausgeld: 850 €

Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Menzinger Straße in München. Trotz der guten Anbindung ist sie durch ihre Ausrichtung zum Garten und den separaten Zugang angenehm ruhig. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, gepflegten Nachbarschaft mit viel Grün, charmanten Wohnhäusern und einer entspannten Atmosphäre - in unmittelbarer Nähe zum Nymphenburger Schlosspark und dem Botanischen Garten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: In direkter Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés. Der nahegelegene Angerlohe-Park sowie die Würmauen laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### VERKEHRSANBINDUNG:

#### Öffentlicher Nahverkehr:

Die S-Bahn-Station "Untermenzing" (S2) ist in ca. 9 Gehminuten (ca. 700 m) erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Münchner Hauptbahnhof in rund 15 Minuten. Zusätzlich befinden sich Bushaltestellen der Linien 162 und N76 in der Nähe und sorgen für eine flexible Anbindung in alle Richtungen.

#### Autobahn:

Die Nähe zur Verdistrasse und zum Mittleren Ring ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A8, A96 und A99 – ideal für Pendler und Vielfahrer.

### ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 38?km, etwa 30–35 Autominuten

Marienplatz München: ca. 9?km, etwa 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 7,5?km, etwa 15 Minuten mit der S-Bahn

Supermärkte (REWE, Netto, EDEKA): ca. 500?m bis 1?km entfernt

Ärzte, Apotheken, Restaurants: ca. 300?m bis 800?m entfernt

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus erholsamem Wohnen im Grünen und städtischer Erreichbarkeit, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz.



Property ID: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 64.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25036032 - 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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