

München – Untermenzing

Untermenzing: Espaciosa casa adosada con dos unidades residenciales: ¡disponible de inmediato y completamente alquilada!

Número de propiedad: 25036016



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 318,02 m² • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m²

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	25036016	Precio de compra	1.550.000 EUR
Superficie habitable	ca. 318,02 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10.5	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1970	Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.11.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir 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 Sollbindung
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!



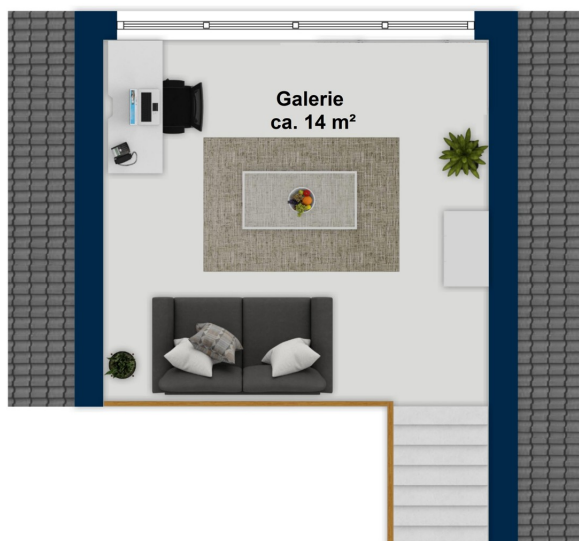
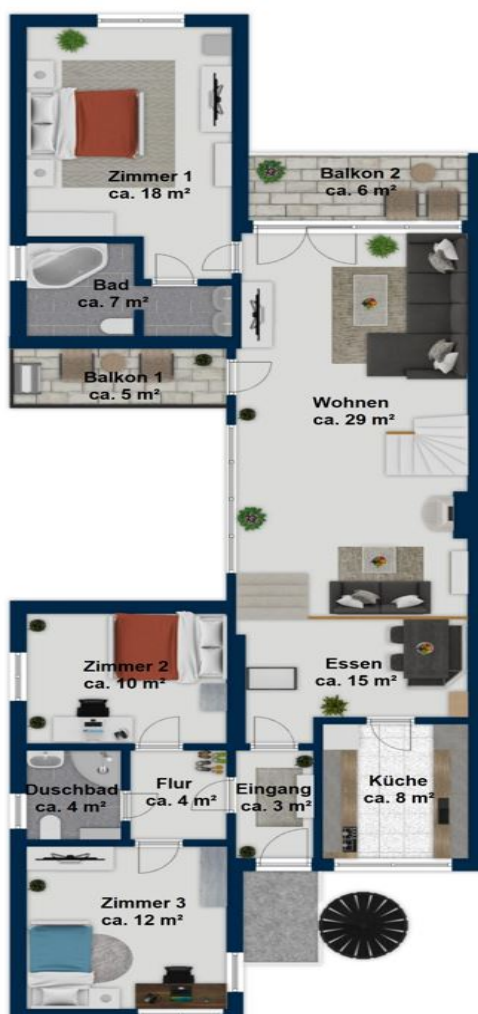
www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Una primera impresión

Se vende esta casa adosada versátil y bien cuidada en una tranquila zona residencial de Múnich-Untermenzing. La casa se construyó en dos fases: la planta baja alrededor de 1970 y la planta alta alrededor del año 2000. Actualmente ofrece dos viviendas independientes con una superficie habitable total de aproximadamente 318 m² en una amplia parcela de aproximadamente 750 m². Gracias a su cuidada distribución con un total de 10,5 habitaciones, dos salones-comedor diáfanos, cuatro baños, seis dormitorios, un vestidor y dos cocinas totalmente equipadas, la propiedad es ideal para familias numerosas, convivencias compartidas o como una atractiva inversión. Uso versátil y características bien pensadas: las dos viviendas tienen entradas independientes y ofrecen espaciosas plantas con abundante luz natural. El salón-comedor diáfano de la planta baja ofrece una distribución generosa y vistas a la vegetación circundante, convirtiéndose en un espacio central ideal. El apartamento de la planta alta también cuenta con una luminosa galería y dos soleados balcones. El sótano y la bodega ofrecen salas de ocio adicionales y amplio espacio de almacenamiento, ideales para una oficina en casa, para invitados, para disfrutar de sus aficiones o como espacio habitable adicional. La zona exterior incluye dos terrazas y un amplio jardín bien cuidado con un amplio espacio de diseño, ya sea para relajarse, hacer jardinería o jugar con la familia. Un garaje doble y dos plazas de aparcamiento exterior ofrecen un cómodo aparcamiento. Modernizaciones y estado: La propiedad se encuentra en buen estado y se ha actualizado continuamente. Por ejemplo, en 2024 se instaló una nueva cocina en la planta superior, con cocina eléctrica y frigorífico-congelador. La ducha de la planta superior también se renovó en 2022. En 2020, se pintó parcialmente la fachada y se instaló un filtro de chimenea. En 2019 se instaló un nuevo toldo. Alrededor del año 2000, se aisló la fachada como parte de una ampliación. La casa cuenta con un eficiente sistema de calefacción central, renovado en 1996. Los apartamentos de la planta baja y el sótano están disponibles hasta el 1 de febrero de 2026, y el apartamento de la planta alta se alquila actualmente con una renta mensual de 2200 € más 340 € de gastos adicionales, una excelente rentabilidad en una ubicación privilegiada. Para quienes buscan una vivienda con visión de futuro, la casa también ofrece una atractiva opción: un apartamento puede estar ocupado mientras el otro permanece alquilado; una opción que, gracias a los ingresos estables por alquiler, puede reducir significativamente e incluso cubrir parcialmente los gastos de financiación. Esta espaciosa casa adosada combina diversas estancias, opciones de uso flexibles y un potencial de alquiler sostenible. Es ideal para familias, como vivienda multigeneracional o como inversión inmobiliaria. Su tranquila ubicación en Untermenzing, su excelente estado de conservación y las modernas comodidades hacen de esta propiedad una inversión a



VON POLL
REAL ESTATE

largo plazo. Estaremos encantados de concertar una visita y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com