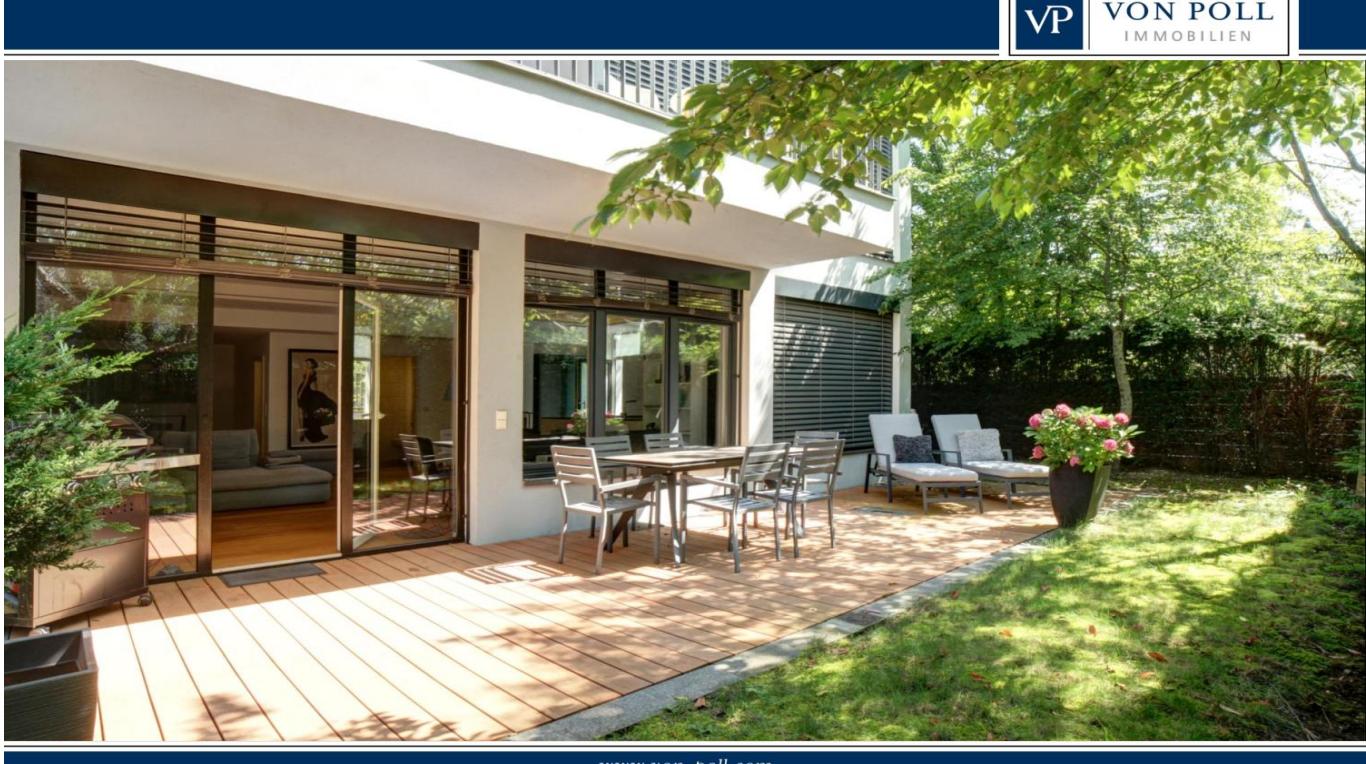


München – Untermenzing

Elegante loft con jardín cerca del Palacio de Nymphenburg: lujo urbano para solteros y parejas.

Número de propiedad: 25036032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158,01 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

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

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

De un vistazo

Número de propiedad	25036032
Superficie habitable	ca. 158,01 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.095.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 38 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	64.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	13.03.2026	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



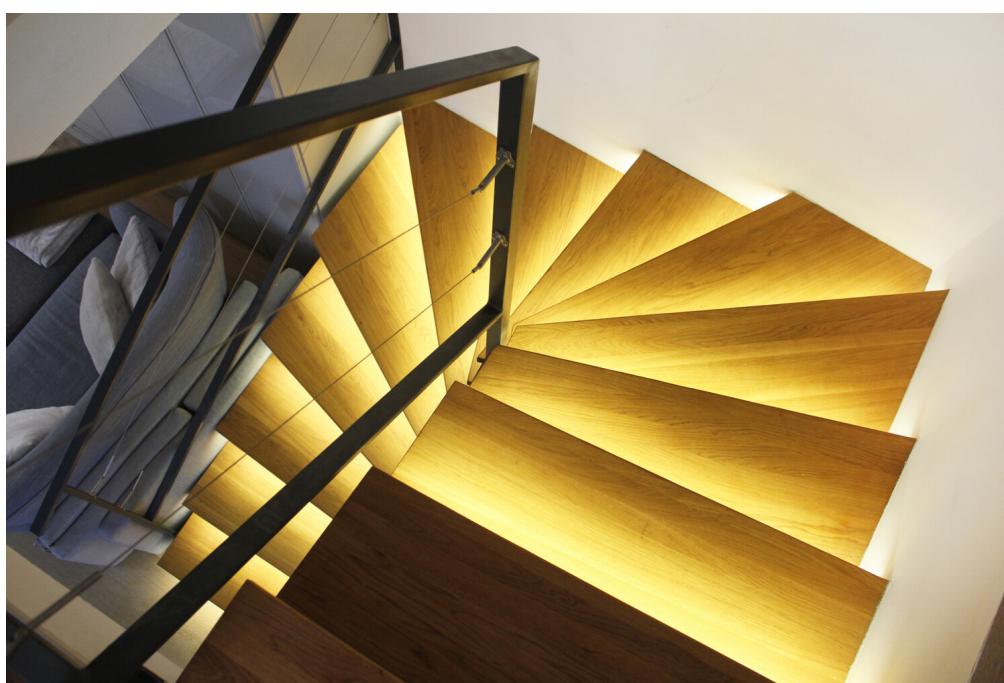
Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



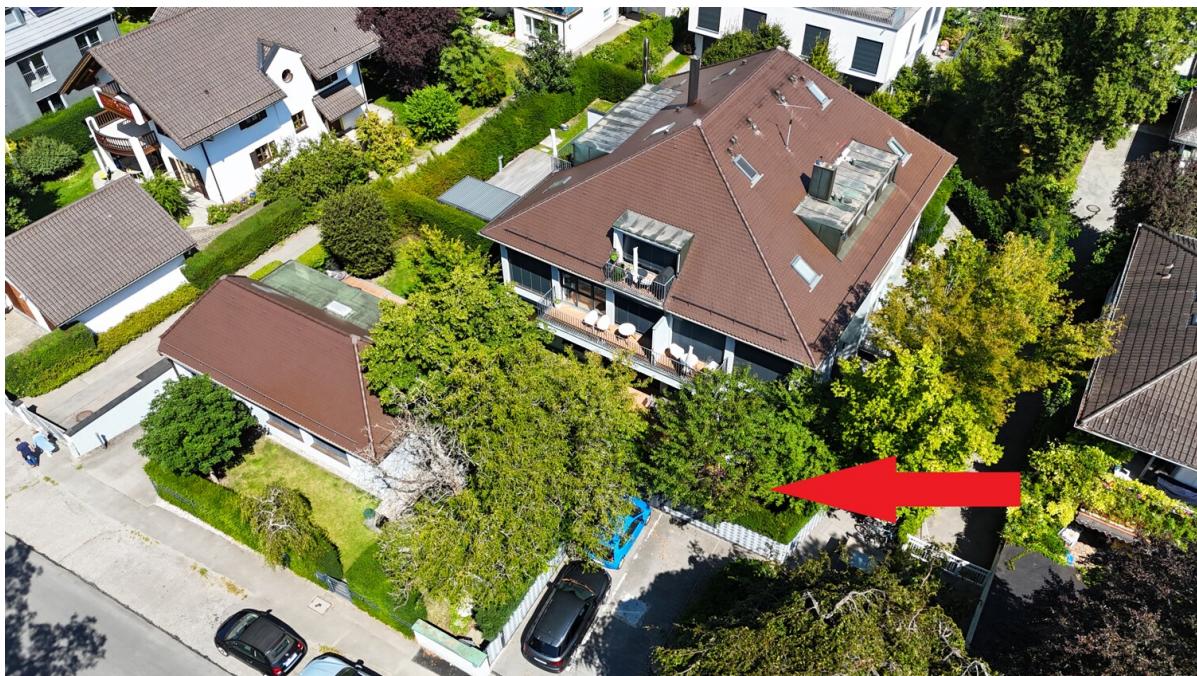
Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



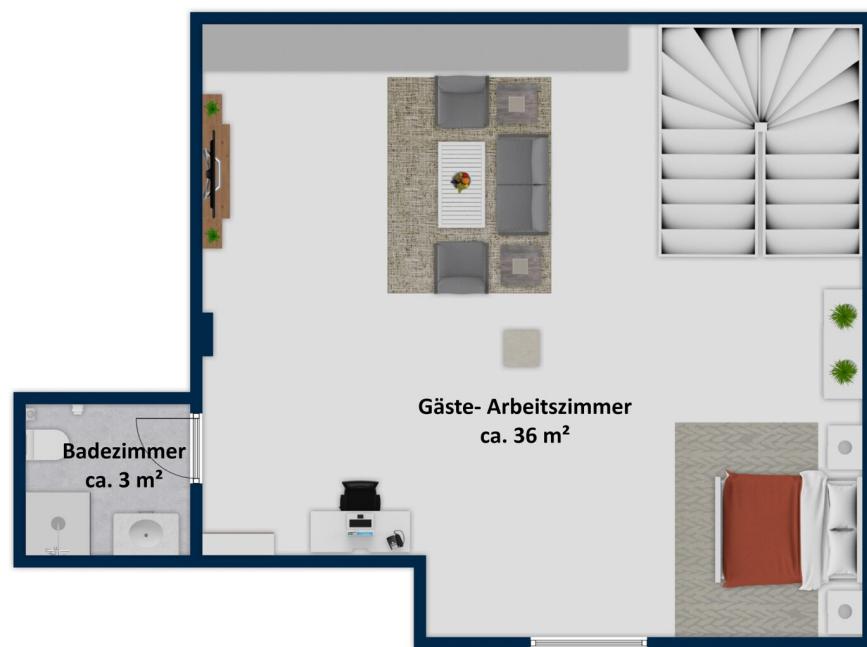
Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propiedad



Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Una primera impresión

Se vende un espacioso, luminoso y accesible apartamento tipo loft de 2+1 habitaciones con aproximadamente 158 m² de superficie habitable, ubicado en la planta baja de una villa multifamiliar en perfecto estado, dentro de un pequeño complejo de apartamentos. Destaca especialmente su entrada independiente y privada. Se accede directamente a su nuevo hogar, sin necesidad de usar la escalera común. Esto garantiza una gran privacidad y crea un agradable ambiente de casa dentro de otra. Las generosas dimensiones de los espacios y la cuidada distribución hacen de este apartamento un lugar especialmente atractivo para parejas que valoran la tranquilidad, la comodidad y un concepto de vida flexible. Los amplios ventanales con persianas eléctricas que dan al jardín suroeste permiten la entrada de abundante luz natural y crean un ambiente abierto y acogedor. En combinación con los techos altos, esto crea una sensación de espacio única. Otro punto a destacar es el jardín privado de aproximadamente 180 m² con orientación suroeste, exclusivo de esta unidad. Ofrece espacio para relajarse, disfrutar de veladas al aire libre o simplemente como un refugio personal en el corazón de la ciudad. El apartamento se complementa con un sótano muy práctico con baño propio, ideal como habitación de invitados, sala de ocio, zona de bienestar o cine en casa. El sótano cuenta con calefacción, baño propio y acceso directo desde el aparcamiento subterráneo mediante una conexión interna. Ideal como zona de invitados o para profesionales que teletrabajan. En resumen, esta propiedad combina un alto nivel de confort, máxima privacidad, acceso sin barreras y una ubicación ideal, ideal para parejas que valoran la calidad, el espacio y la tranquilidad.

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Detalles de los servicios

- * 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. 2,80–3,00?m
- * 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. 29?m², teilweise überdacht
- * Ca. 180?m² großer, privater Garten zur alleinigen Nutzung
- * Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- * Tiefgaragenstellplatz (Einzel)
- * Monatliches Hausgeld: 850 €

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Todo sobre la ubicación

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



VON POLL
REAL ESTATE

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.

Número de propiedad: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 64.70 kWh/(m²*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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25036032 - 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