

München – Untermenzing

Untermenzing : Spacieuse maison jumelée avec deux unités résidentielles – disponible immédiatement et entièrement louée !

CODE DU BIEN: 25036016



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 318,02 m² • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m²

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036016
Surface habitable	ca. 318,02 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La propriété

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 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

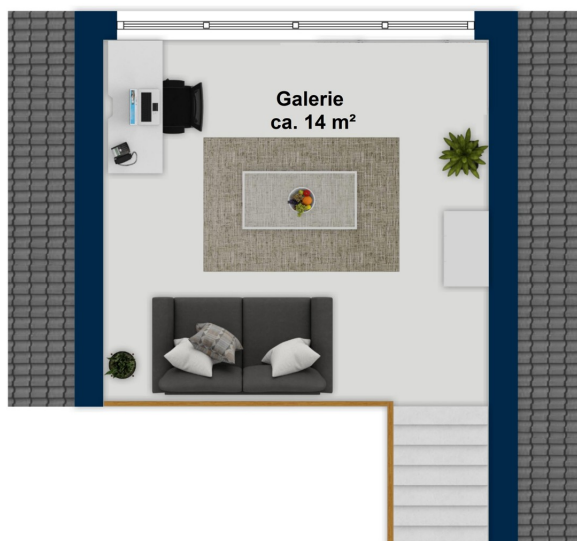
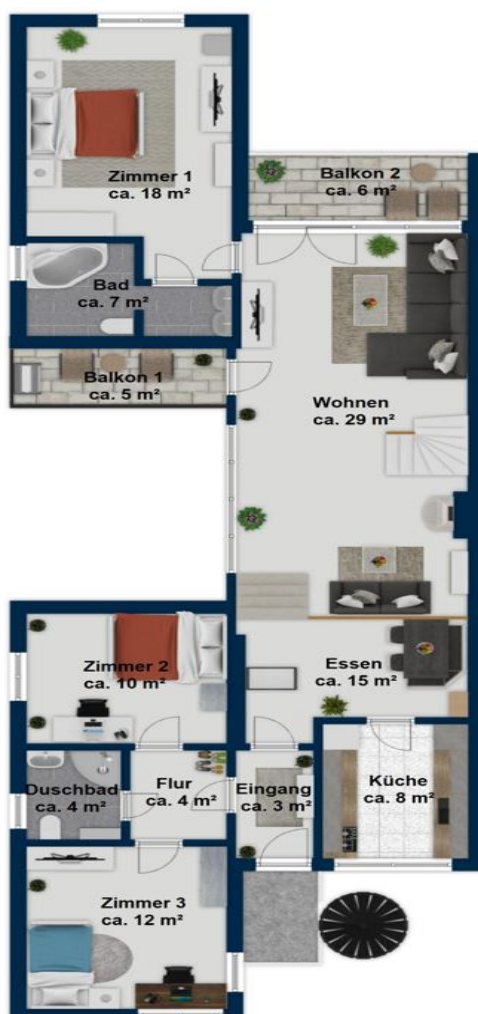
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Une première impression

À vendre : cette maison jumelée bien entretenue et polyvalente, située dans un quartier résidentiel calme de Munich-Untermenzing. Construite en deux phases – le rez-de-chaussée vers 1970 et l'étage vers 2000 – elle offre aujourd'hui deux logements indépendants d'une surface habitable totale d'environ 318 m² sur un terrain spacieux d'environ 750 m². Grâce à son agencement bien pensé, comprenant 10,5 pièces, deux espaces de vie ouverts avec salle à manger, quatre salles de bains, six chambres, un dressing et deux cuisines entièrement équipées, cette propriété est idéale pour une famille multigénérationnelle, une famille nombreuse, une colocation ou comme investissement attractif. Polyvalente et dotée d'aménagements bien pensés : les deux logements disposent chacun d'une entrée indépendante et offrent des espaces généreux et lumineux. L'espace de vie ouvert du rez-de-chaussée bénéficie d'une belle luminosité et d'une vue sur la verdure environnante – un lieu de vie central idéal. L'appartement à l'étage comprend également une mezzanine baignée de lumière et deux balcons ensoleillés. Le sous-sol et la cave offrent des pièces supplémentaires pouvant servir à des activités diverses et un vaste espace de rangement – idéal pour un bureau, des invités, des loisirs ou comme espace de vie supplémentaire. L'espace extérieur comprend deux terrasses et un grand jardin bien entretenu offrant de nombreuses possibilités d'aménagement – pour se détendre, jardiner ou jouer en famille. Un garage double et deux places de parking extérieures facilitent le stationnement. Modernisations et état : La propriété est en bon état et a fait l'objet de rénovations régulières. Par exemple, une nouvelle cuisine, comprenant une plaque de cuisson électrique et un réfrigérateur-congélateur, a été installée à l'étage en 2024. La douche à l'étage a également été rénovée en 2022. En 2020, la façade a été partiellement repeinte et un filtre de cheminée a été installé. Un nouveau store banne a été installé en 2019. Vers 2000, la façade a été isolée dans le cadre d'une extension. La maison est chauffée par un système de chauffage central performant, remplacé en 1996. Les appartements du rez-de-chaussée et du sous-sol sont disponibles jusqu'au 1er février 2026. L'appartement du dernier étage est actuellement loué avec un loyer mensuel de 2 200 € plus 340 € de charges, offrant ainsi un excellent rendement locatif dans un quartier recherché. Pour les propriétaires occupants prévoyants, la maison présente également une option intéressante : il est possible d'occuper un appartement tout en laissant l'autre en location. Grâce à des revenus locatifs réguliers, cette formule peut alléger considérablement, voire couvrir partiellement, les frais de financement. Cette spacieuse maison jumelée combine de nombreuses pièces, une grande flexibilité d'aménagement et un fort potentiel locatif. Elle est idéale pour les familles, comme résidence multigénérationnelle ou comme investissement locatif. Son emplacement calme à Untermenzing, son excellent état et

ses équipements modernes en font un investissement durable. Nous serions ravis d'organiser une visite et restons à votre disposition pour toute question !

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com