

München – Untermenzing

Loft de jardin élégant près du château de Nymphenburg – luxe urbain pour célibataires et couples

CODE DU BIEN: 25036032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,01 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

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

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036032
Surface habitable	ca. 158,01 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.095.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 38 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	64.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



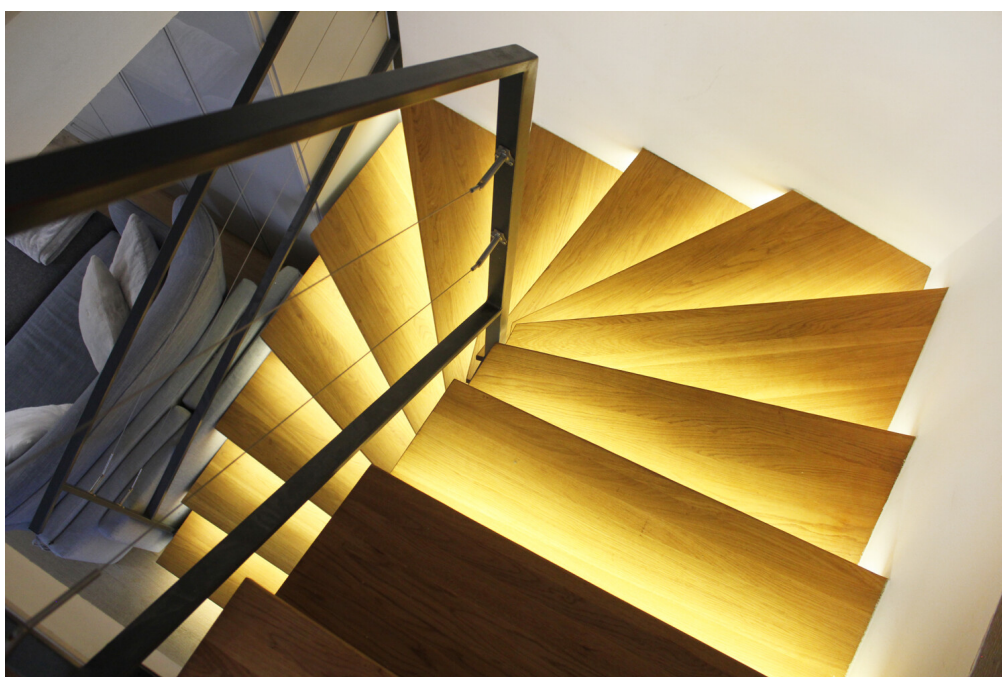
CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



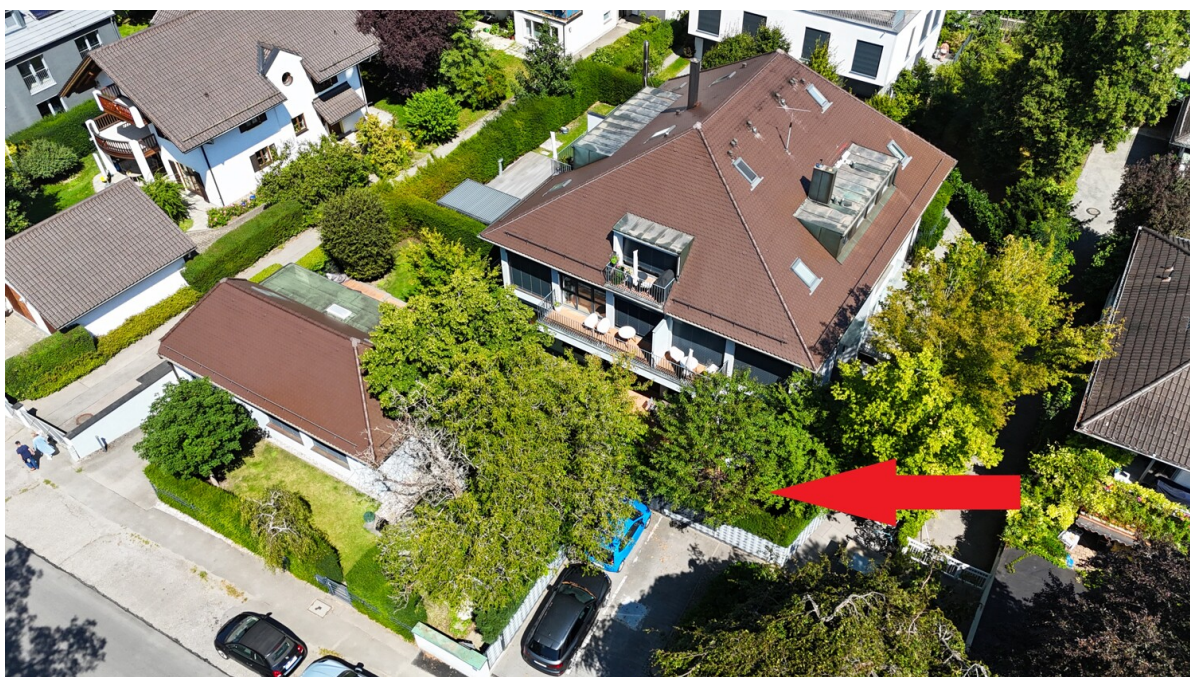
CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Une première impression

À vendre : un spacieux loft de 2+1 pièces, lumineux et accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une superficie d'environ 158 m², situé au rez-de-chaussée d'une villa bien entretenue au sein d'une petite résidence. Son atout majeur réside dans son entrée privée et indépendante. Vous accédez directement à votre nouveau chez-vous, sans passer par l'escalier commun, ce qui garantit une grande intimité et confère à l'appartement une agréable atmosphère de maison dans la maison. Les dimensions généreuses des pièces et l'agencement bien pensé rendent cet appartement particulièrement attractif pour les couples en quête de calme, de confort et d'un mode de vie flexible. De grandes fenêtres orientées sud-ouest, équipées de stores électriques, laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une ambiance ouverte et accueillante. Associées aux hauts plafonds, elles confèrent à l'appartement une sensation d'espace unique. Autre point fort : un jardin privatif d'environ 180 m² exposé sud-ouest, qui vous est exclusivement réservé. Il offre un espace idéal pour se détendre, organiser des soirées entre amis en plein air ou simplement profiter d'un havre de paix en plein cœur de la ville. Cet appartement est complété par un sous-sol aménagé et confortable avec salle de bain privative – idéal pour une chambre d'amis, un atelier, un espace bien-être ou une salle de cinéma maison. Chauffé et doté d'une salle de bain indépendante, le sous-sol est accessible directement depuis le parking souterrain par une communication intérieure. Parfait pour accueillir des invités ou pour les professionnels travaillant à domicile. En résumé, ce bien allie confort haut de gamme, intimité maximale, accessibilité sans obstacle et emplacement idéal – parfait pour les couples appréciant la qualité, l'espace et la tranquillité.

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Plus d'informations

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

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: 25036032 - 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