

München – Untermenzing

# Stilvolles Garten-Loft nahe Nymphenburger Schloss – urbaner Luxus für Singles & Paare

???????? ??: 25036032



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

???? ??: 1.095.000 EUR • ??: ca. 158,01 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ??? ??????

|                              |                                                    |                                |                                                                                       |
|------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25036032                                           | ????? ???????                  | 1.095.000 EUR                                                                         |
| ???????????                  | ca. 158,01 m <sup>2</sup>                          | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 2                                                  |                                |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 1                                                  |                                |                                                                                       |
| ??????????                   | 2                                                  | ????? ??????????????           | 2015                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 1982                                               | ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 1 x ????????<br>??????????, 30000<br>EUR (???????) | ????????????????????<br>?????? | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                              |                                                    | ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ?????????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

????????????? ???????????

|                                               |                        |                                                                          |               |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ??????????  | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF        |
| ???? ???????????                              | ?????? ??????<br>????? | ?????? ??????<br>??????????                                              | 64.70 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 13.03.2026             | ?????????<br>????????????<br>?????????                                   | B             |
| ???? ???????????                              | ?????                  | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2017          |

???????? ??: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ???????



??????? ?????????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ????????



???????? ??: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ???????



??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ????????



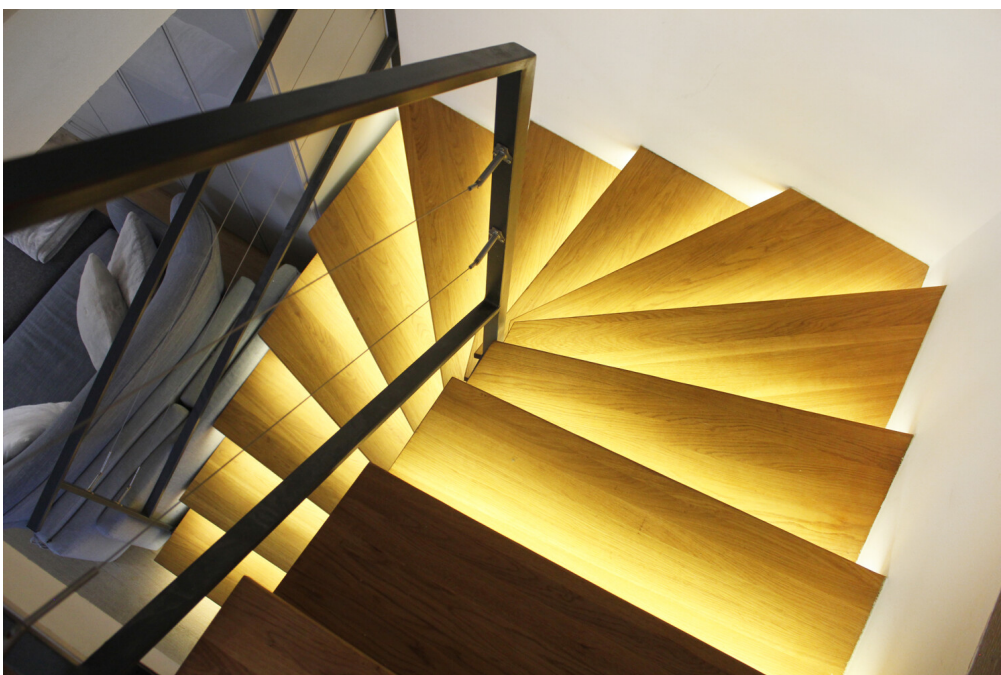
???????? ?????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ???????



???????? ?????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ???????



??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ????????



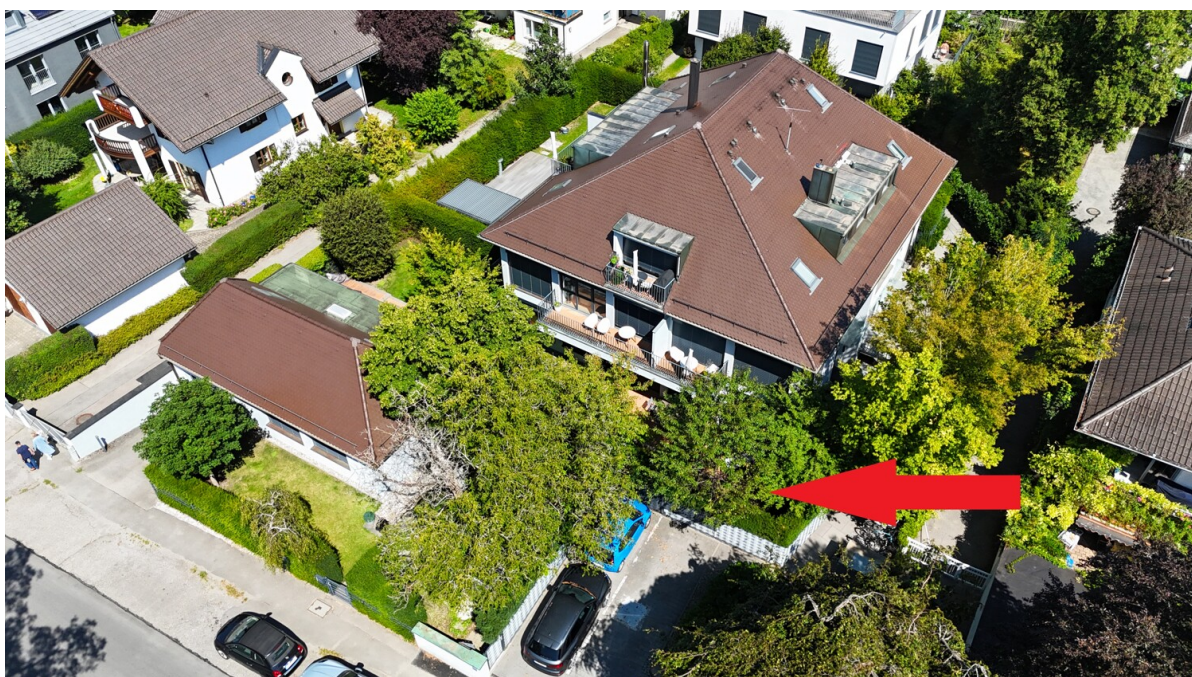
???????? ??: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ???????



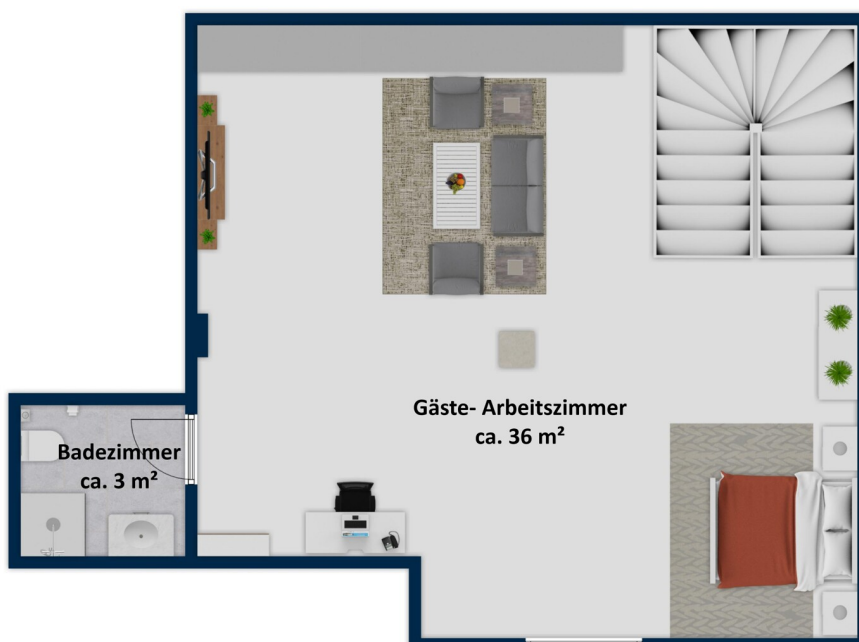
??????? ???????? : 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ????????



??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

?? ????????



??????? ?????????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine großzügige, lichtdurchflutete und barrierefreie 2+1-Zimmer-Loftwohnung mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss einer kleinen WEG in einer gepflegten Mehrfamilienhaus-Villa.

Ein besonderes Highlight ist der separate, private Eingang zur Wohnung. Sie betreten Ihr neues Zuhause direkt - ohne Nutzung des gemeinschaftlichen Treppenhauses. Das sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht der Wohnung eine angenehme Haus-im-Haus-Atmosphäre.

Die großzügigen Raumverhältnisse und der durchdachte Grundriss machen diese Wohnung besonders attraktiv für Paare, die Wert auf Ruhe, Komfort und ein flexibles Wohnkonzept legen. Große Fensterfronten zum Süd-West-Garten mit elektrischen Rollos lassen besonders viel Licht herein und schaffen eine offene, einladende Wohnatmosphäre. In Kombination mit den hohen Decken entsteht ein einzigartiges Raumgefühl.

Ein weiteres Highlight ist der ca. 180 m<sup>2</sup> große, private Süd-West-Garten, der ausschließlich dieser Einheit zugeordnet ist. Er bietet Raum zur Erholung, für gesellige Abende im Freien oder einfach als persönlicher Rückzugsort mitten in der Stadt.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen wohnlich nutzbaren Souterrainbereich mit eigenem Bad - ideal als Gästezimmer, Hobbyraum, Wellnessbereich oder Heimkino.

Der Souterrainbereich ist beheizt, verfügt über ein eigenes Bad und ist über eine interne Verbindung zur Tiefgarage direkt zugänglich. Perfekt als Gästebereich oder auch für Berufstätige mit Homeoffice-Anteil.

Insgesamt vereint diese Immobilie gehobenen Wohnkomfort, maximale Privatsphäre, barrierefreie Zugänglichkeit und eine ideale Lage - perfekt für Paare mit Anspruch an Qualität, Raum und Ruhe.

??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

??????????????? ??? ????????

- \* 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 €

??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## ??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

????? ????????????

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

??????? ?????????: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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