

München – Untermenzing

## Untermenzing: Tágas ikerház két lakóegységgel – azonnal költözhető és teljes egészében kiadó!

VP azonosító: 25036016



VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 318,02 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10.5 • FÖLDTERÜLET: 750 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25036016                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 318,02 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 10.5                                 |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1970                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.550.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély        |

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.11.2028    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 73.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                |

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



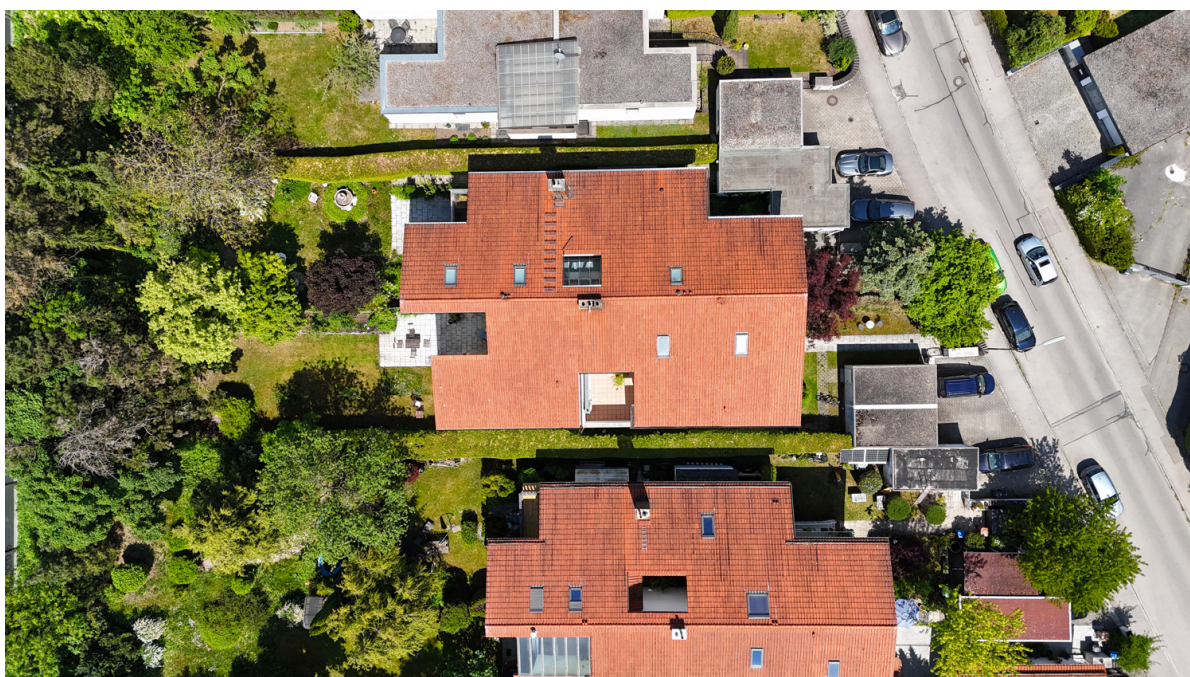
VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



### 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<br>Sollzins | effektiver<br>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!



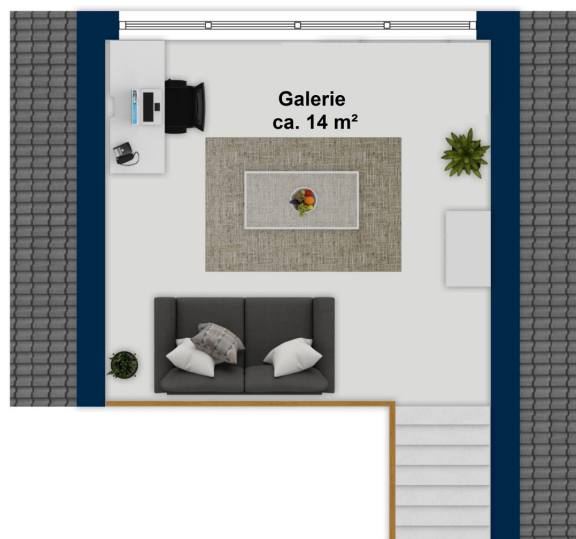
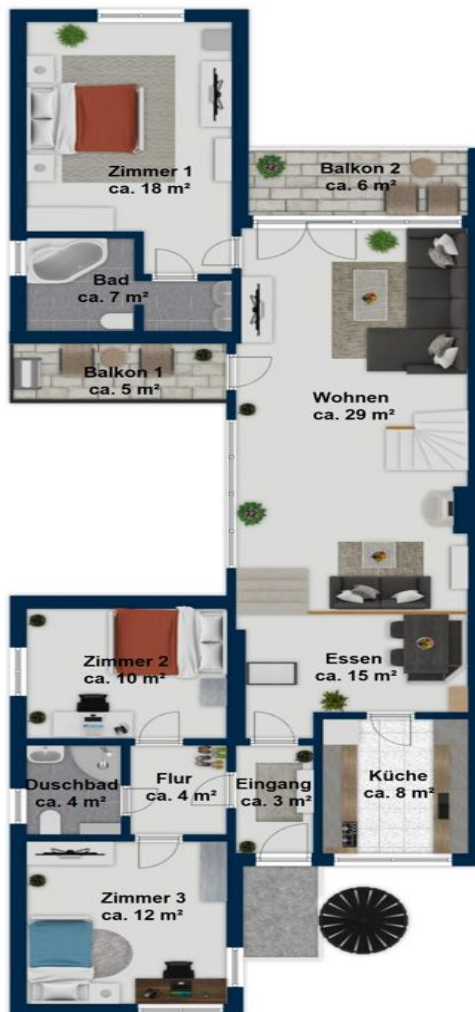
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Az első benyomás

Eladó ez a jól karbantartott és sokoldalúan felhasználható ikerház München-Untermenzing csendes lakóövezetében. A ház két fázisban épült – a földszint 1970 körül, a felső emelet 2000 körül. Jelenleg két különálló lakóegységet kínál, összesen körülbelül 318 m<sup>2</sup> lakóterülettel, egy tágas, körülbelül 750 m<sup>2</sup>-es telken. A jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően, összesen 10,5 szobával, két nyitott teru nappali-étkezővel, négy fürdőszobával, hat hálószobával, egy gardróbszobával és két teljesen felszerelt konyhával, az ingatlan ideális többgenerációs életre, nagycsaládoknak, közös lakhatásra vagy vonzó befektetésnek. Sokoldalú felhasználás és átgondolt jellemzők: A két lakóegység külön bejárattal rendelkezik, tágas alaprajzokat kínál rengeteg természetes fénnel. A földszinten található nyitott teru nappali-étkező tágas elrendezéssel és a környező zöldre néző kilátással büszkélkedhet – ideális központi lakótér. A felső emeleti lakáshoz egy világos galéria és két napos erkély is tartozik. Az alagsor és a pince további hobbi szobákat és bőséges tárolóhelyet kínál – ideális otthoni irodának, vendégek fogadására, hobbikhoz vagy kiegészítő lakótérként. A kültéri terület két teraszt és egy jól karbantartott, nagy kertet foglal magában, rengeteg tervezési lehetőséggel – legyen szó pihenésről, kertészkedésről vagy családi játékról. A dupla garázs és a két kültéri parkolóhely kényelmes parkolást biztosít. Korszerűsítések és állapot: Az ingatlan jó állapotban van, és folyamatosan korszerűsítették. Például 2024-ben egy új konyhát építettek be az emeletre, elektromos tűzhellyel és hűtőszekrénnel. Az emeleti zuhanyzót szintén 2022-ben újították fel. 2020-ban a homlokzatot részben újrafestették, és kéményszurot szereltek be. 2019-ben egy új karnis napellenzót szereltek fel. 2000 körül a homlokzatot egy bővítés részeként szigetelték. A házat egy hatékony központi fűtési rendszer fűti, amelyet 1996-ban cseréltek le. A földszinti és a pincésinti lakások 2026. február 1-jéig bérelhetők, az emeleti lakás pedig jelenleg nagyon jó áron kiadó, havi 2200,00 eurós bérleti díjjal, plusz 340,00 eurós többletköltséggel – ez stabil bérleti hozam egy keresett helyen. Az előre gondolkodó tulajdonos-lakók számára a ház vonzó lehetőséget is kínál: az egyik lakás lakható, míg a másik bérbe adható – ez a koncepció a megbízható bérleti bevételnek köszönhetően jelentősen enyhítheti, sőt részben fedezheti a finanszírozási költségeket. Ez a tágas ikerház a szobák sokféleségét, a rugalmas felhasználási lehetőségeket és a fenntartható bérleti potenciált ötvözi. Ideális családok számára, többgenerációs otthonként vagy befektetési ingatlanként. Az untermenzingi csendes elhelyezkedés, a jól karbantartott állapot és a modern felszereltség hosszú távú befektetéssé teszi ezt az ingatlant. Örömmel szervezünk Önnek egy megtekintést, és várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Részletes felszereltség

### Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten
- Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss & Obergeschoss inkl. Galerie
- Gesamtwohnfläche: ca. 318 m<sup>2</sup>
- Großzügige Grundstücksfläche: ca. 750 m<sup>2</sup>
- 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

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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