

München – Untermenzing

## Stílusos kerti loft a Nymphenburg-palota közelében – városi luxus egyedülállóknak és pároknak

VP azonosító: 25036032



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

VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,01 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

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

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Áttekintés

VP azonosító	25036032
Hasznos lakótér	ca. 158,01 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 30000 EUR (Eladó)

Vételár	1.095.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.03.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	64.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



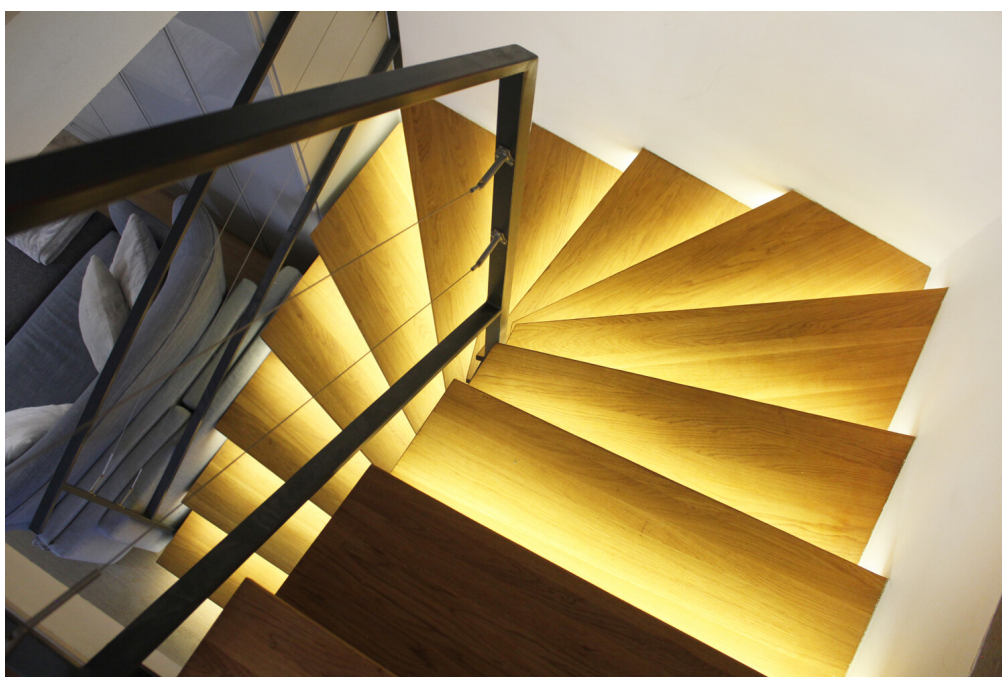
VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



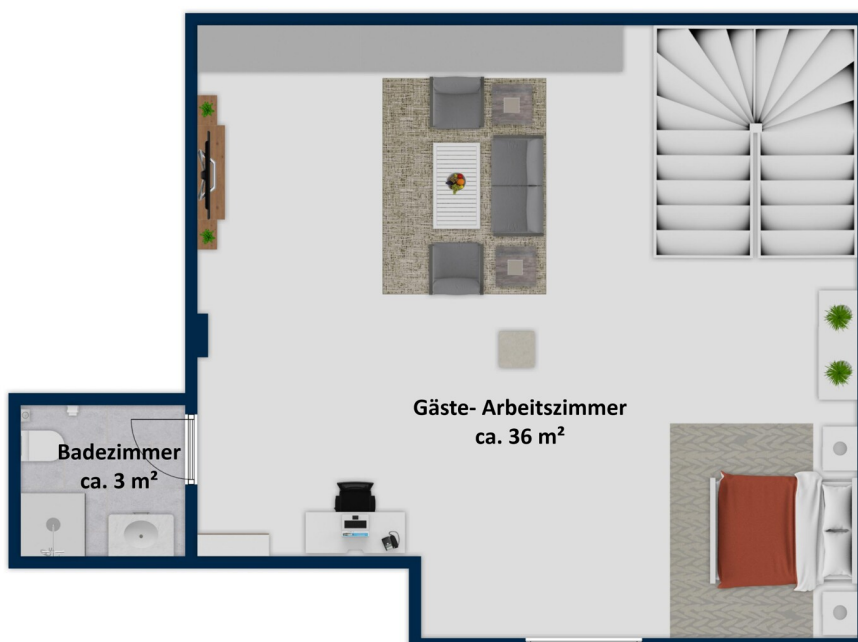
VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Az első benyomás

Eladó egy tágas, világos és akadálymentesített, kb. 158 m<sup>2</sup>-es, 2+1 szobás, loftlakás egy jól karbantartott, többlakásos villa földszintjén, egy kis társasházi komplexumban. Különös elnye a különálló, privát bejárat a lakásba. Közvetlenül az új otthonába léphet – a közös lépcsőház használata nélkül. Ez magas fokú magánéletet biztosít, és kellemes, ház a házban hangulatot kölcsönöz a lakásnak. A nagyméretű szobák méretei és a jól megtervezett alaprajz különösen vonzóvá teszik ezt a lakást azoknak a pároknak, akik értékelik a nyugalmat, a kényelmet és a rugalmas lakhatási koncepciót. A délnyugati fekvésű kertre néző nagy ablakok, elektromos redonyokkal, rengeteg fényt engednek be, és nyitott, hívogató életkörülményt teremtenek. A magas mennyezettel együtt ez egyedülálló térérzetet teremt. További elnye a kb. 180 m<sup>2</sup>-es, délnyugati fekvésű, privát kert, amely kizárólag ehhez a lakáshoz tartozik. Teret kínál a pihenésre, a szabadtéri társasági estékre, vagy egyszerűen csak személyes elvonulásra a város szívében. A lakáshoz egy kényelmesen használható, saját fürdőszobával rendelkező pince is tartozik – ideális vendégszobaként, hobbiszobaként, wellness részlegként vagy házimoziként. A pince futott, saját fürdőszobával rendelkezik, és belső összeköttetésen keresztül közvetlenül megközelíthető a mélygarázsból. Tökéletes vendégszobának vagy otthonról dolgozó szakemberek számára. Összességében ez az ingatlan ötvözi a magas színvonalú lakhatási kényelmet, a maximális magánéletet, az akadálymentesített hozzáférést és az ideális elhelyezkedést – tökéletes azoknak a pároknak, akik értékelik a minőséget, a teret és a nyugalmat.

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## Részletes felszereltség

- \* 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 €

**VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

## További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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

VP azonosító: 25036032 - 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)