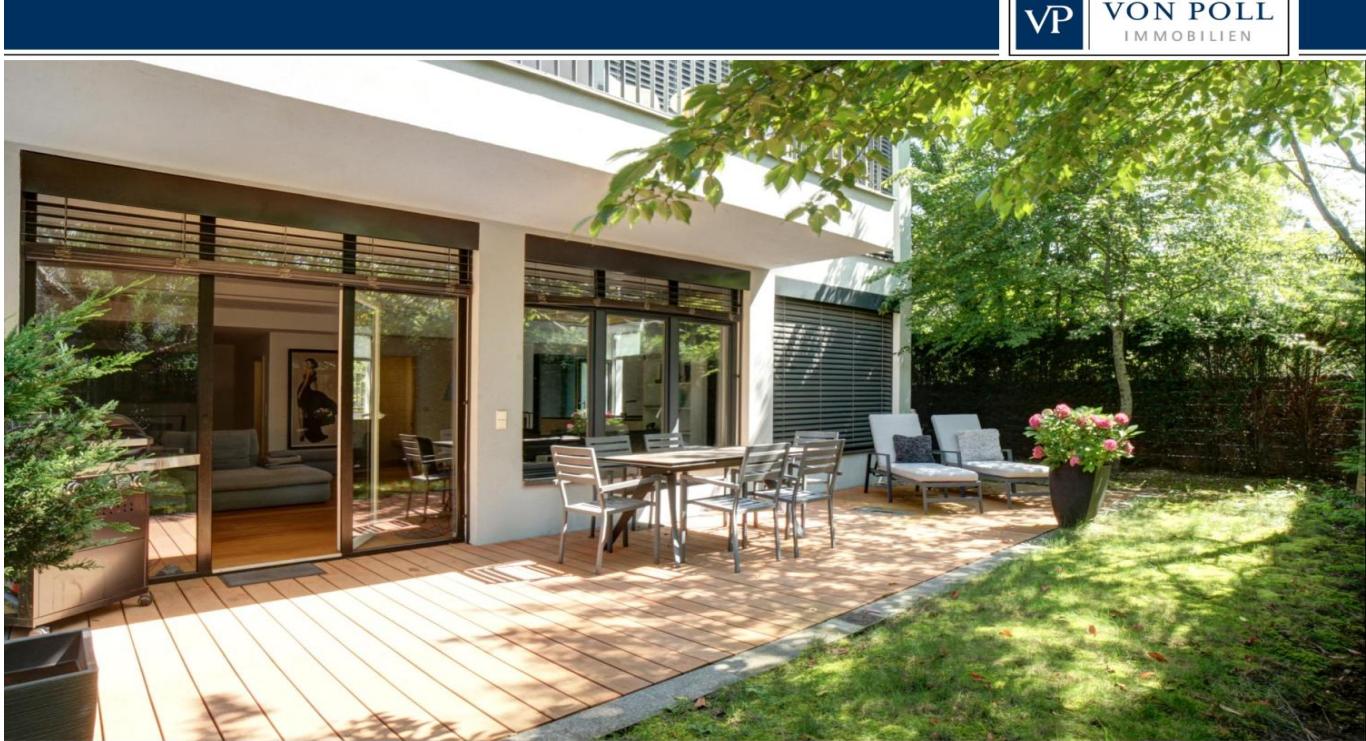


München – Untermenzing

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

VP azonosító: 25036032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,01 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

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

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Áttekintés

VP azonosító	25036032	Vételár	1.095.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 158,01 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2015
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1982	Hasznos terület	ca. 38 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 30000 EUR (Eladó)	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	64.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.03.2026	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



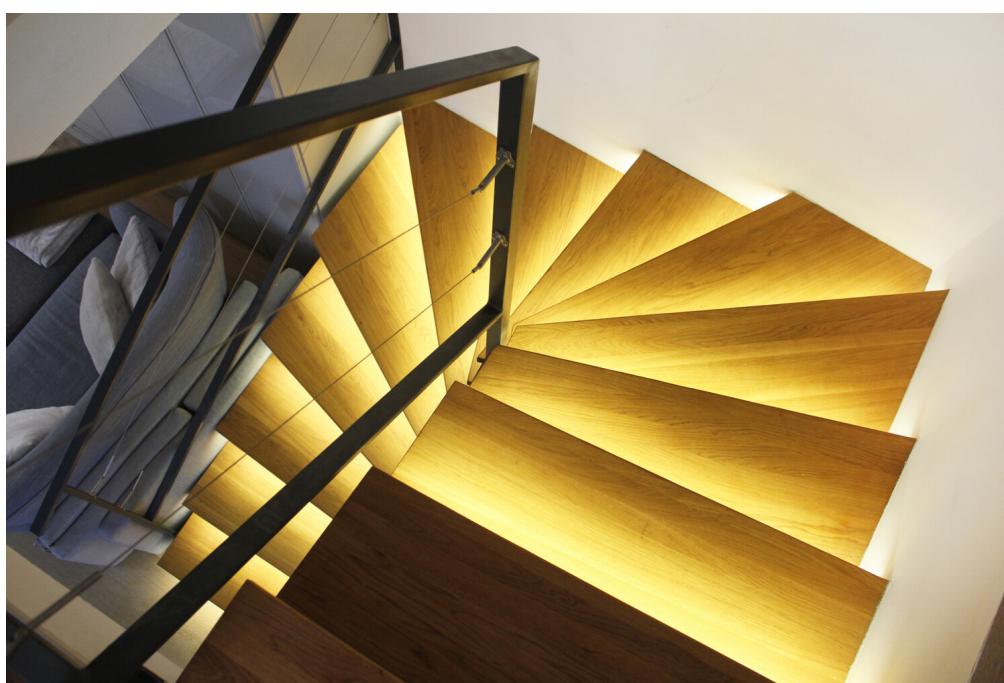
VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



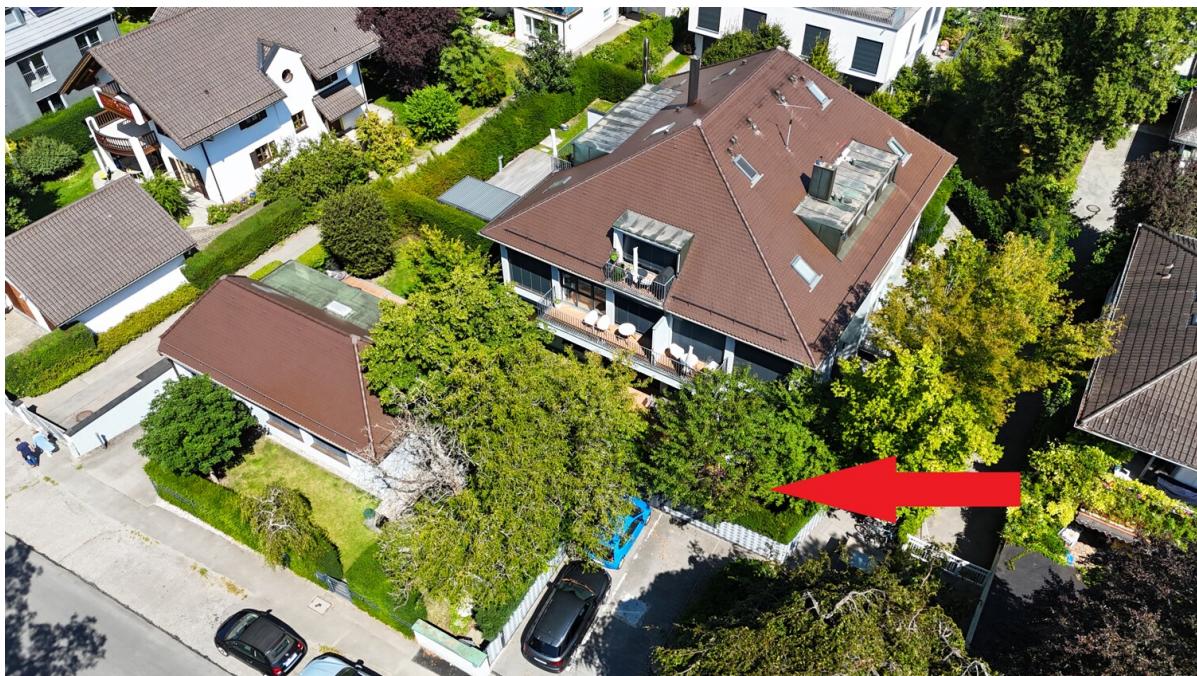
VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



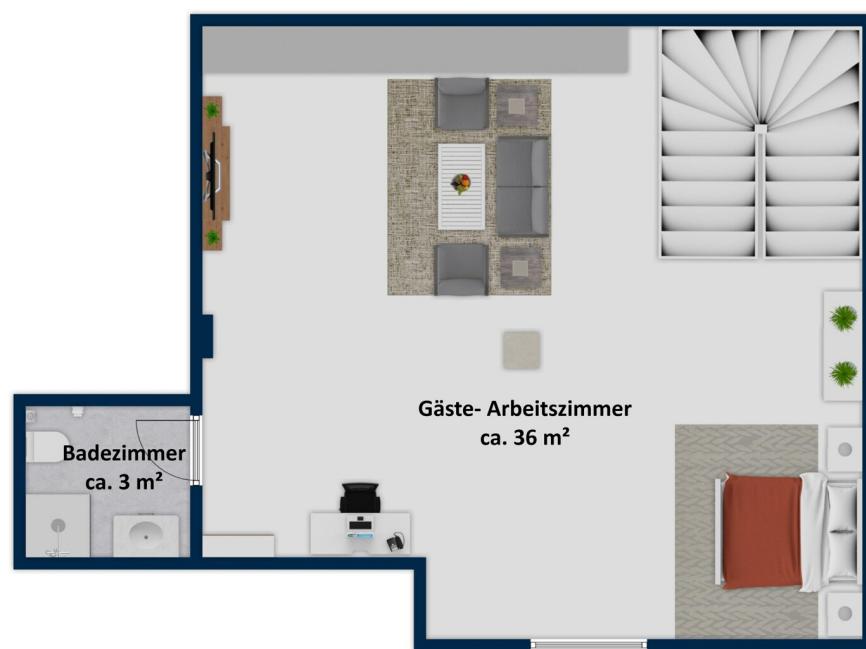
VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az ingatlan



VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Az elso benyomás

Eladó egy tágas, világos és akadálymentesített, kb. 158 m²-es, 2+1 szobás, loftlakás egy jól karbantartott, többletlakásos villa földszintjén, egy kis társasházi komplexumban. Különös előnye a különálló, privát bejárat a lakásba. Közvetlenül az új otthonába léphet – a közös lépcsoház 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 redőnyökkel, rengeteg fényt engednek be, és nyitott, hívogató életkörülményt teremtenek. A magas mennyezettel együtt ez egyedülálló térrézettel teremt. További előnye a kb. 180 m²-es, délnyugati fekvésű, privát kert, amely kizárolag ehhez a lakáshoz tartozik. Teret kínál a pihenésre, a szabadtéri társasági estékre, vagy egyszeruen csak személyes elvonulásra a város szívében. A lakáshoz egy kényelmesen használható, saját fürdoszobával rendelkező pince is tartozik – ideális vendégszobaként, hobbiszobaként, wellness részlegként vagy házimoziként. A pince futött, saját fürdoszobával rendelkezik, és belső összeköttetésen keresztül közvetlenül megközelíthető a mélygarázs ból. 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. 2,80–3,00?m
- * 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. 29?m², teilweise überdacht
- * Ca. 180?m² großer, privater Garten zur alleinigen Nutzung
- * Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- * Tiefgaragenstellplatz (Einzel)
- * Monatliches Hausgeld: 850 €

VP azonosító: 25036032 - 80997 München – Untermenzing

Minden a helyszínrol

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 Verdstraße 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



VON POLL
REAL ESTATE

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/(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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen



VON POLL
REAL ESTATE

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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com