

München – Untermenzing

Untermenzing: spaziosa casa bifamiliare con due unità abitative, disponibile da subito e completamente affittata!

Codice oggetto: 25036016



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 318,02 m² • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m²

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036016
Superficie netta	ca. 318,02 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10.5
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	73.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

La proprietà



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 Sollzins	effektiver 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!



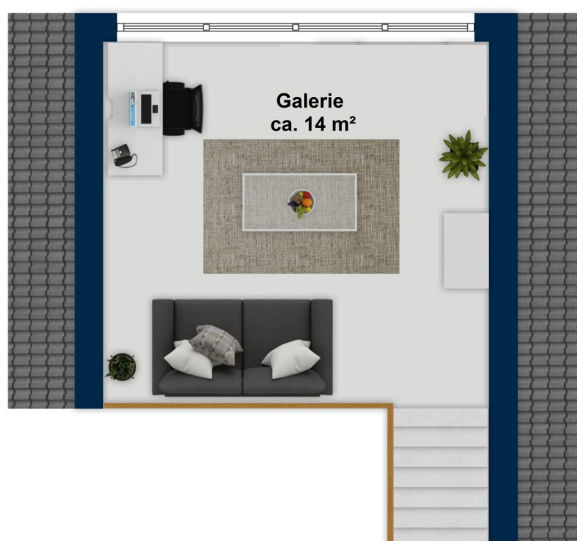
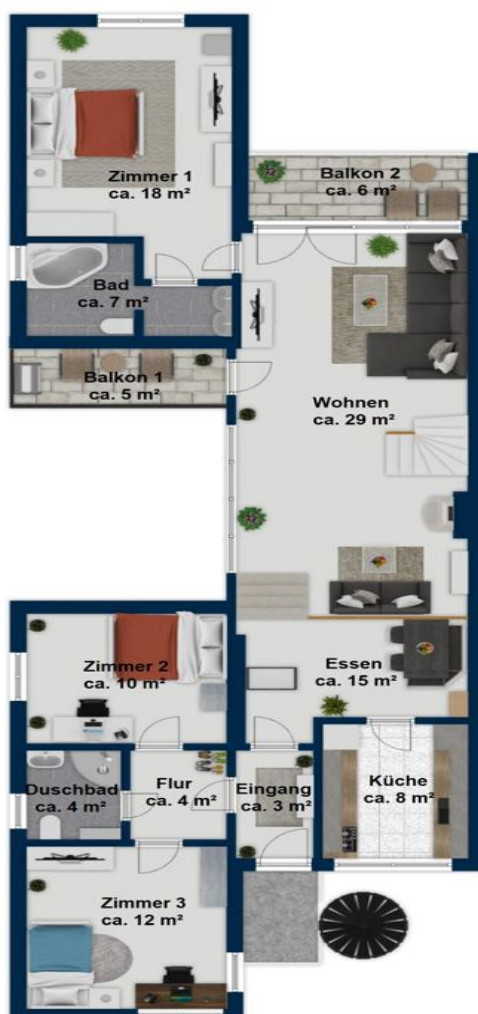
www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta e versatile è in vendita in una tranquilla zona residenziale di Monaco-Untermenzing. La casa è stata costruita in due fasi: il piano terra intorno al 1970, il piano superiore intorno al 2000. Ora offre due unità abitative separate con una superficie abitabile totale di circa 318 m² su un ampio terreno di circa 750 m². Grazie alla planimetria ben progettata con un totale di 10,5 locali, due zone giorno e pranzo open space, quattro bagni, sei camere da letto, una cabina armadio e due cucine completamente attrezzate, la proprietà è ideale per la vita multigenerazionale, famiglie numerose, soluzioni abitative in condivisione o come investimento interessante.

Versatilità d'uso e caratteristiche ben studiate: le due unità abitative hanno ciascuna ingressi separati e offrono ampie planimetrie con molta luce naturale. La zona giorno e pranzo open space al piano terra vanta un'ampia disposizione e una vista sul verde circostante: uno spazio abitativo centrale ideale. L'appartamento al piano superiore dispone inoltre di una luminosa galleria e di due balconi soleggiati. Il seminterrato e la cantina offrono ulteriori stanze hobby e ampi spazi di stoccaggio, ideali per un ufficio, per gli ospiti, per i propri hobby o come ulteriore spazio abitativo. L'area esterna comprende due terrazze e un ampio giardino ben curato con ampie possibilità di progettazione, ideale per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o giocare con la famiglia. Un garage doppio e due posti auto esterni offrono un comodo parcheggio. Modernizzazioni e condizioni: l'immobile è in buone condizioni ed è stato costantemente aggiornato. Ad esempio, nel 2024 è stata installata una nuova cucina al piano superiore, con piano cottura elettrico e frigorifero-congelatore. Anche la doccia al piano superiore è stata ristrutturata nel 2022. Nel 2020, la facciata è stata parzialmente ridipinta ed è stato installato un filtro per il camino. Nel 2019 è stata installata una nuova tenda da sole a mantovana. Intorno al 2000, la facciata è stata isolata nell'ambito di un ampliamento. La casa è riscaldata da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato, sostituito nel 1996. Gli appartamenti al piano terra e al piano seminterrato sono disponibili fino al 1° febbraio 2026, mentre l'appartamento al piano superiore è attualmente molto ben locato con un canone mensile di 2.200,00 € più 340,00 € di spese accessorie: una solida rendita in una posizione ambita. Per i proprietari lungimiranti, la casa offre anche un'opzione interessante: un appartamento può essere occupato mentre l'altro rimane affittato, un'idea che, grazie a un reddito da locazione affidabile, può ridurre significativamente e persino coprire parzialmente i costi di finanziamento. Questa spaziosa casa bifamiliare combina una varietà di locali, opzioni di utilizzo flessibili e un potenziale di affitto sostenibile. È ideale per famiglie, come casa multigenerazionale o come immobile da investimento. La posizione tranquilla a Untermenzing, le condizioni ben tenute e i comfort moderni rendono questa proprietà un investimento a lungo termine. Saremo lieti di organizzare



VON POLL
REAL ESTATE

una visita per voi e attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Dettagli dei servizi

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten
- Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss & Obergeschoss inkl. Galerie
- Gesamtwohnfläche: ca. 318 m²
- Großzügige Grundstücksfläche: ca. 750 m²
- 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

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com