

München – Untermenzing

# Mehrgenerationenhaus – Charmante großräumige Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in Untermenzing

*Número de propiedad: 25036016*



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25036016                                       |
| Superficie habitable | ca. 280,18 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 10.5                                           |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1970                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.550.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 21.11.2028          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 73.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

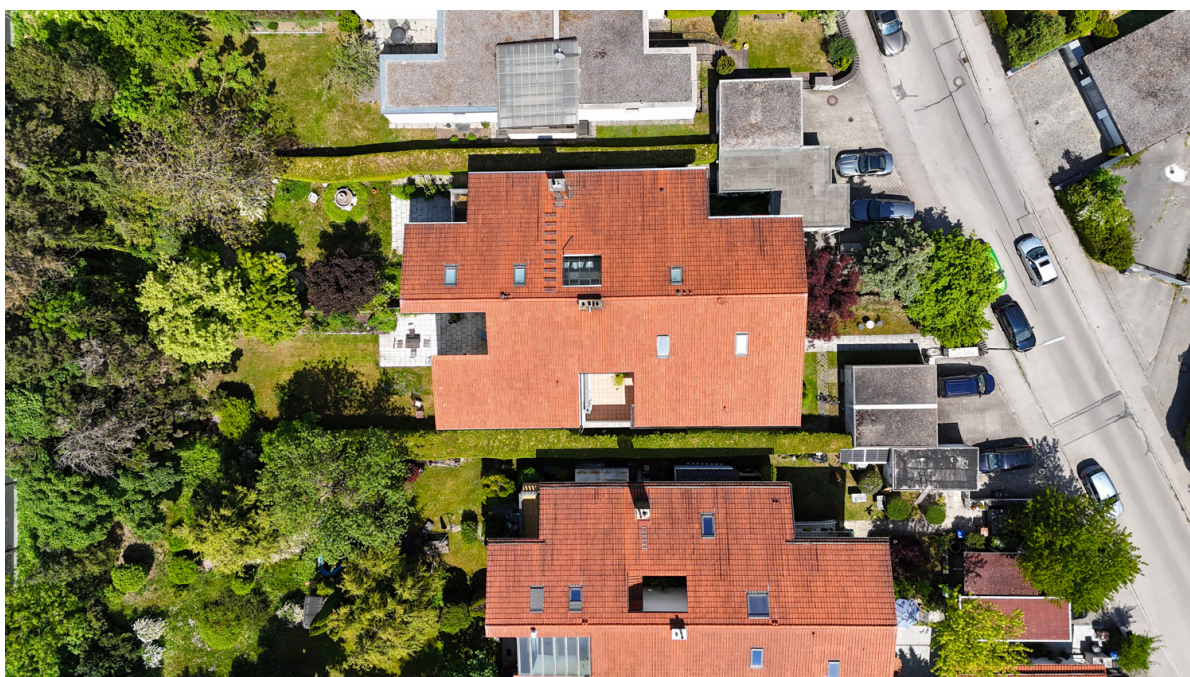
## La propiedad





Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## La propiedad



**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 €

**3,37% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,29% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,29% p.a.             | 3,37% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,89% p.a.             | 3,97% p.a.               |

Stand 01.06.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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



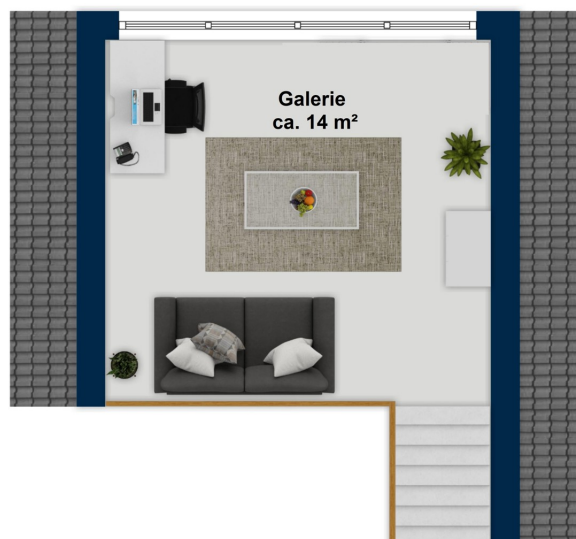
Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht diese gepflegte und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von München-Untermenzing. Das Haus wurde in zwei Bauabschnitten errichtet – das Erdgeschoss um das Jahr 1970, das Obergeschoss um das Jahr 2000. Es bietet heute zwei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 280m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 750m<sup>2</sup>.

Dank der durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt 10,5 Zimmern, zwei offenen Wohn- und Essbereichen, vier Bädern, sechs Schlafzimmern, einer Ankleide sowie zwei voll ausgestatteten Küchen, eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenkonzepte, große Familien, gemeinschaftliches Wohnen oder als attraktive Kapitalanlage.

Vielfältige Nutzung, durchdachte Ausstattung:

Die beiden Wohneinheiten sind jeweils separat zugänglich und bieten großzügige Grundrisse mit viel Tageslicht. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss punktet mit Weitläufigkeit und Blick ins Grüne – ein idealer Lebensmittelpunkt. Die Obergeschosswohnung überzeugt zusätzlich durch eine lichtdurchflutete Galerie und zwei sonnige Balkone.

Souterrain und Keller bieten zusätzliche Hobbyräume und viel Stauraum – ideal für Homeoffice, Gäste, Hobbys oder als ergänzende Nutzfläche. Der Außenbereich umfasst zwei Terrassen und einen gepflegten, großen Garten mit viel Gestaltungsspielraum – ob zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen mit der Familie. Für komfortables Parken steht zudem eine Garage mit Doppelstellplatz sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Modernisierungen und Zustand:

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und es wurde laufend investiert. So wurde im Jahr 2024 eine neue Küche inklusive Elektroherd und Kühl-Gefrier-Kombination im Obergeschoss eingebaut. Außerdem wurde 2022 die Dusche im Obergeschoss erneuert. Im Jahr 2020 wurde die Fassade teilweise neu gestrichen und ein Mündungspartikelfilter für die Kaminanlage eingebaut. Eine neue Volantmarkise wurde 2019 installiert. Ungefähr 2000 wurde im Rahmen der Aufstockung die Fassade gedämmt. Beheizt wird das Haus über eine effiziente Zentralheizung, die 1996 erneuert wurde.

Die beiden Wohneinheiten sind derzeit sehr gut vermietet und erzielen zusammen eine

monatliche Kaltmiete von € 4.410,00 zzgl. Nebenkosten von € 690,00 - eine solide Mietrendite in begehrter Lage.

Eigennutzern mit Weitblick bietet das Haus ebenfalls ein interessantes Modell: Eine Wohneinheit kann selbst bewohnt werden, während die andere vermietet bleibt – ein Konzept, das durch die solide erzielbare Mieteinnahme die Finanzierung spürbar entlasten und teilweise mittragen kann.

Diese großzügige Doppelhaushälfte kombiniert Raumvielfalt, flexible Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltige Vermietbarkeit. Sie eignet sich ideal für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage. Die ruhige Lage in Untermenzing, der gepflegte Zustand und die zeitgemäße Ausstattung machen das Objekt zu einer langfristig wertstabilen Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Detalles de los servicios

### Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten
- Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss & Obergeschoss inkl. Galerie
- Gesamtwohnfläche: ca. 280 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 Duscbäder
- Zwei Kamine EG & OG
- Zwei Balkone OG
- Zwei Terrassen & Garten EG
- Parkett- und Fliesenböden in beiden Einheiten
- Öl-Zentralheizung (erneuert 1996)
- Doppelgarage & zwei Außenstellplätze

### Vermietung & Mieteinnahmen

#### Erdgeschoss:

- Kaltmiete: €?2.210 inkl. Garage/Stellplatz
- Nebenkosten: €?350
- Vermietet seit: 01.02.2020

#### 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

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25036016 - 80997 München – Untermenzing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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