Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012120

80997 MÜNCHEN

Charmantes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit großem Entwicklungspotenzial

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 139 m²	ca. 1.021 m²	4,5	1.810.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.810.000 €**
Kaufpreis pro m²	**13.021,58 €**
Wohnfläche	**ca. 139 m²**
Zimmer	**4,5**
Grundstücksfläche	**ca. 1.021 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 15 m²**
Verfügbar ab	**September 2026**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1949**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**2**
Separate WCs	**1**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.01.2036**
Ausstellungsdatum	**23.01.2026**
Endenergieverbrauch	**196,2 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de

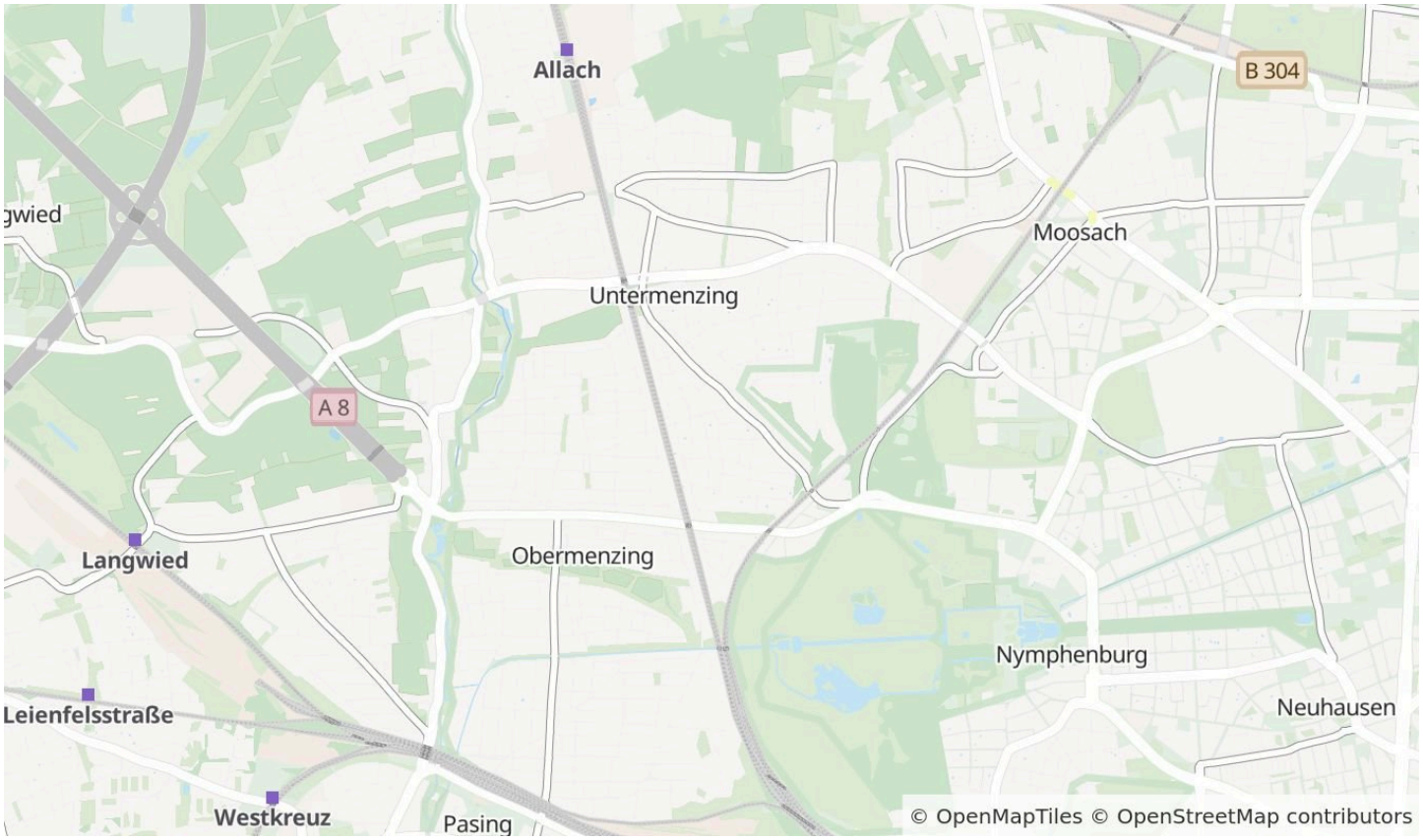


Weg am Haus entlang

Objektbeschreibung

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.021 m² präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949. Mit rund 140 m² Wohnfläche bietet die Immobilie bereits heute ein angenehmes Zuhause für Paare oder Familien – ihr wahres Potenzial liegt jedoch in den vielfältigen Möglichkeiten, die das außergewöhnlich große Grundstück und das bestehende Baurecht eröffnen. Die Raumaufteilung ist klassisch gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer mit offenem Essbereich und direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse sowie zur vollständig ausgestatteten Küche mit praktischer Speisekammer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Büro und ein weiteres in den 1970er Jahren angebautes Arbeitszimmer mit Zugang zum ruhigen, nordöstlich ausgerichteten Gartenbereich. Im Obergeschoss stehen das Elternschlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich hier zwei weitere kleinere Räume, die sich flexibel als Kinderzimmer nutzen lassen und bei Bedarf problemlos zu einem größeren Raum zusammengeführt werden können. Das Kellergeschoss bietet rund 65 m² Nutzfläche, welches auf mehrere Kellerräume sowie einen beheizten Hobbyraum aufgeteilt ist. Über eine Außentreppe gelangen Sie von hier aus ebenfalls direkt in den Garten. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich große Grundstück. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Freizeit, Erholung und Familienleben und schafft gleichzeitig eine seltene Gelegenheit, langfristig neue Wohnideen zu verwirklichen. Das vorhandene Baurecht lässt deutlich mehr zu als den heutigen Gebäudebestand und eröffnet damit attraktive Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Ob liebevolle Modernisierung, großzügiger Ausbau oder die Verwirklichung eines ganz neuen Wohnkonzepts – hier bietet sich die seltene Chance, aus einem charmanten Bestandsgebäude ein modernes Zuhause für die ganze Familie zu schaffen.

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Menzinger Straße befindet sich im Münchener Stadtteil Ober- und Untermenzing, einem ruhigen und überwiegend grünen Wohngebiet im Westen der Stadt. Hier genießen die Anwohner eine gute Anbindung an die Münchener Innenstadt, während sie gleichzeitig von einer angenehmen, eher ländlichen Atmosphäre profitieren. In der Umgebung befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, die für Familien mit Kindern von Vorteil sind. In unmittelbarer Nähe liegt 3 Grundschulen, 2 Mittelschulen, 2 Gymnasien sowie eine Realschule. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. In 2 Gehminuten erreichen Sie die Buslinie 162. Die Buslinien 164, 165 sowie X 80 und vor allem die S-Bahnstation S 2 Untermenzing sind ca. 5 Minuten entfernt. Somit ist die Innenstadt als auch der Westen Münchens schnell und unkompliziert erreichbar. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an die A8 Richtung Stuttgart und die A9 Richtung Nürnberg, sowie die A99 Richtung Westen und Süden, was die Mobilität sowohl für Pendler als auch für Reisende erleichtert. Erholsame Spaziergänge und abwechslungsreiche Ausflüge bieten der nur wenige Minuten entfernte Hartmannshofer Park mit seinem Bachlauf, das Eichgehölz sowie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark.

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de



Überdachter Eingangsbereich



Flur mit Treppenaufgang

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Terrasse



Vorderansicht Haus

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Zugang zum Garten Nordostseite



Blick vom Ess- ins Wohnzimmer

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Essbereich



Küche

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Bad im Obergeschoss



Weiterer Eindruck Küche

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Gäste-WC



Eindruck Garten

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Anbau mit Treppe in den Garten

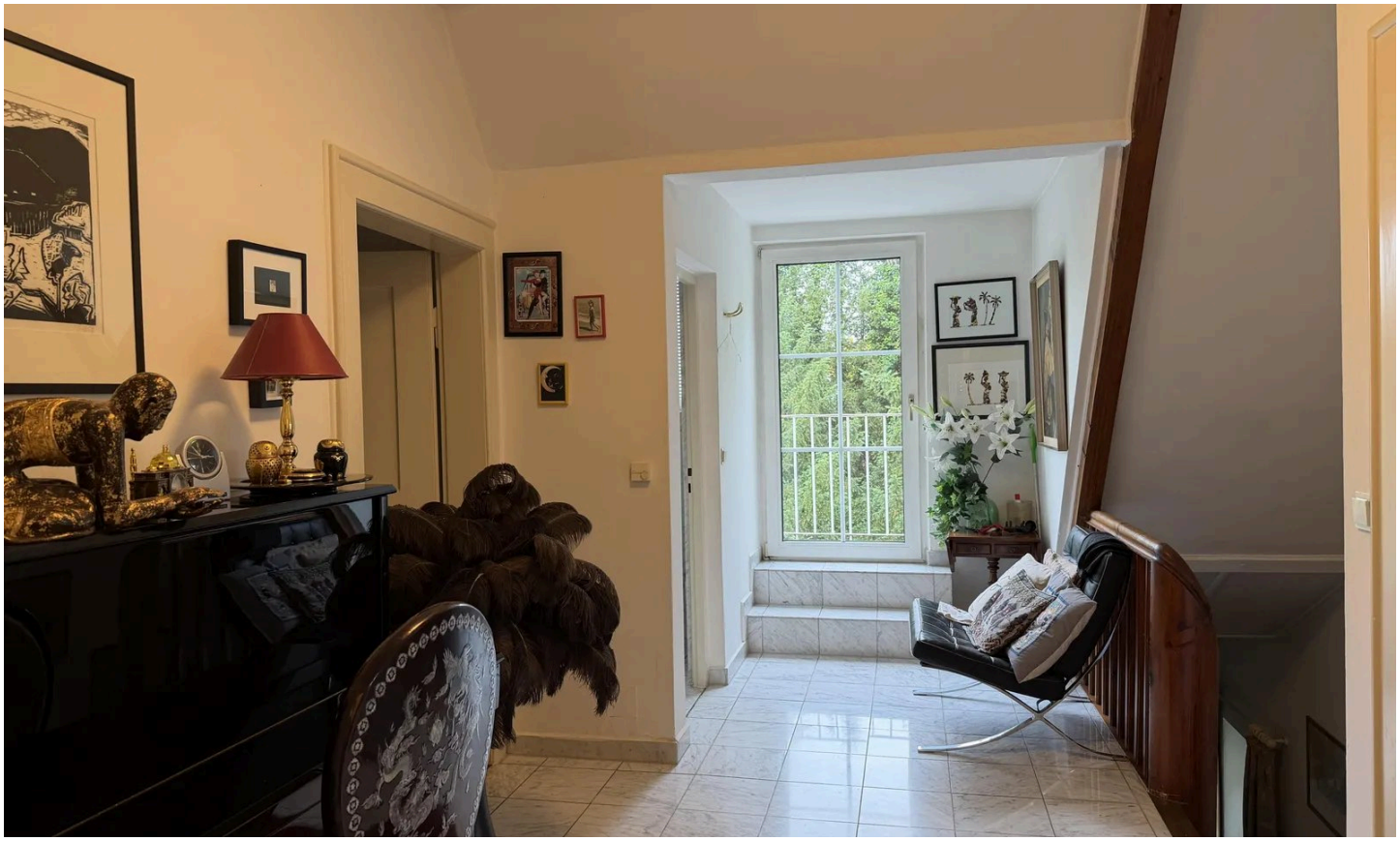


Außenansicht Anbau

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Flur im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Zugang Balkon Obergeschoss



Flur zu den Kinderzimmern

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Schlafzimmer

Sparkassen
Immobilien-Service

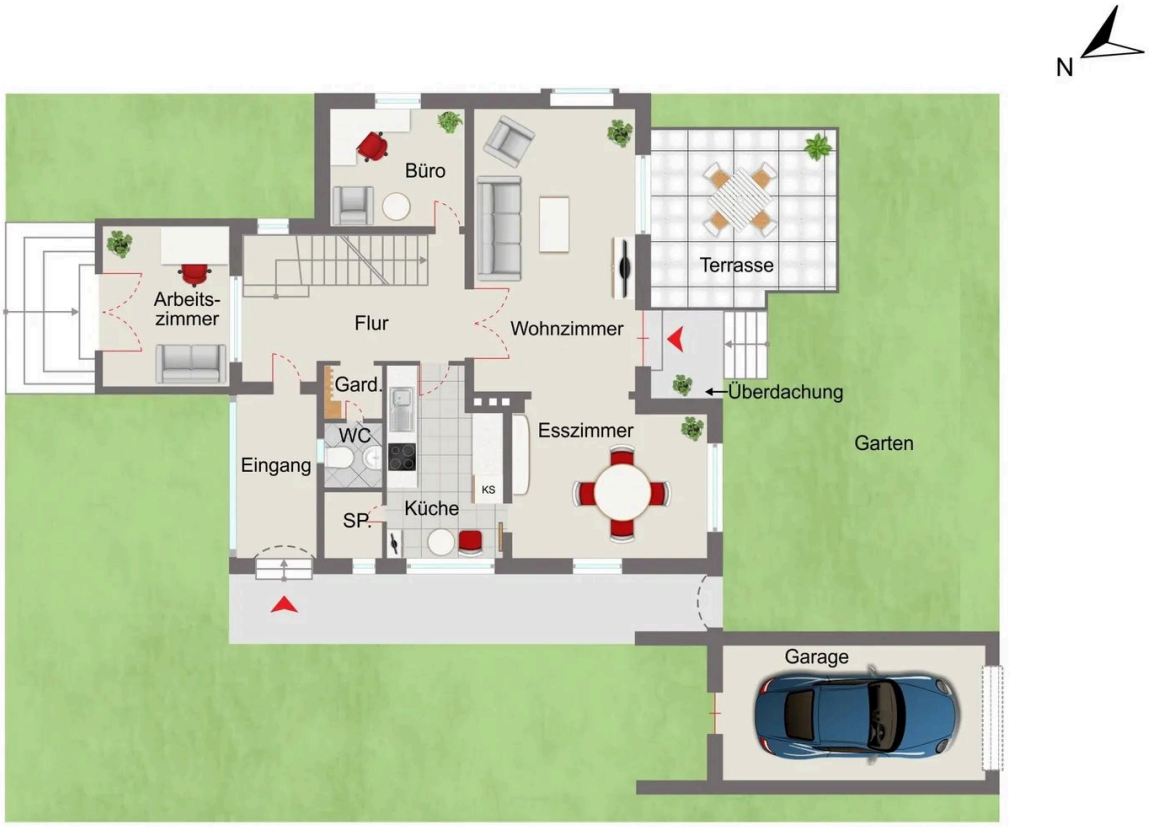
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Erdgeschoss

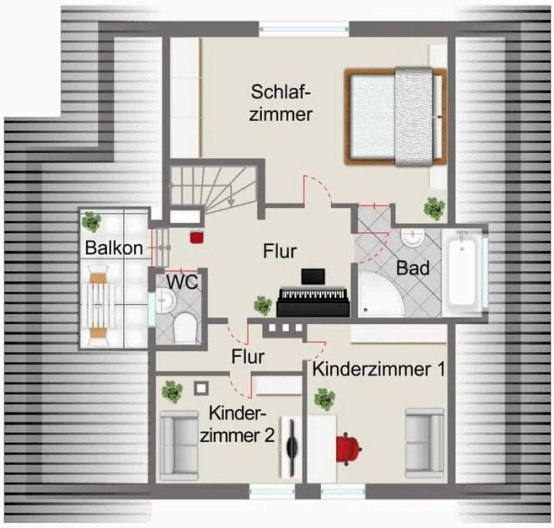
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Xhevahire Katzer

Tel. 089 2167 595 25

Xhevahire.Katzer@sis.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Handtuchheizung

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Xhevahire Katzer
Tel. 089 2167 595 25
Xhevahire.Katzer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Xhevahire Katzer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 25

E-Mail: Xhevahire.Katzer@sis.de

Diese Immobilie online