Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013960

80999 MÜNCHEN

Doppelhaushälfte inkl. Garage mit über 400 m² Grundstück | jetzt nach eigenen Wünschen sanieren

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 95 m²	ca. 434 m²	4	690.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**690.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.900 €**
Wohnfläche	**ca. 95 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 434 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort bezugsfrei**
Provisionspflichtig	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1960**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Flachdach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Separate WCs	**1**

Bad mit	**Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**01.09.2036**
Ausstellungsdatum	**02.09.2026**
Endenergiebedarf	**352,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Diele- und Treppenaufgang

Objektbeschreibung

Großzügige ca. 430 m² große Garten-, Haus- und Grundstücksfläche sucht eine neue Familie!

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 liegt in zentral in einem reinen Wohngebiet und hat aufgrund seines rechteckigen Baukörpers (7,50m x 9,20m) viel Platz für fast jeden Wunsch und macht Lust auf den nächsten Schritt zum Eigenheim. Die Bauausführung erfolgte in massiver und bewährter Ziegelbauweise. Insgesamt stehen drei Schlafräume (auf gleicher Etage), ein Wohnzimmer, eine vom Wohnraum getrennte Küche, ein Tageslichtbadezimmer und eine separate Gäste-Toilette zur Verfügung.

Im Erdgeschoss empfängt die großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den großzügigen, umlaufenden Gartenbereich. Egal zu welcher Jahreszeit, man kann den Garten mit eigenem Gartenhaus nach Belieben und überwiegend frei von Blicken anderer nutzen. Auch die Realisierung von einem Wintergarten ist sehr gut denkbar.

Im Obergeschoss steht den neuen Bewohnern ein großes und helles Elternschlafzimmer mit Balkonzugang, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Das Haus ist vollflächig unterkellert und bietet dort auch einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum bzw. separate Staufläche auf. Zudem ist ein praktischer Hauswirtschaftsraum vorhanden. Zum Immobilienangebot gehört eine im Gesamtkaufpreis inkludierte Einzelgarage.

Im Zuge des bevorstehenden Nutzerwechsels sind umfassende Renovierungs-, Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die bereits eingepreist wurden.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



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

Lagebeschreibung

Der 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing ist Heimat für derzeit mehr als 32.000 Münchnerinnen und Münchner. Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist optimal - mit der S-Bahn ist die Stadtmitte bequem erreichbar. Die Bus und S-Bahnhaltestelle Untermenzing (S2) befindet sich nur ca. 500 Meter entfernt.

Auch der Anschluss an den Mittleren Ring und das Autobahnkreuz München-West (A8, A96 und A99) ist schnell zu erreichen. In Untermenzing sorgt die Würm für besonderes Flair und eignet sich perfekt für Spaziergänge. Der Botanische Garten, die Blutenburg oder das Westbad im benachbarten Pasing sorgen ebenfalls für einen hohen Freizeitwert dieses beliebten Stadtbezirks. Die nahegelegene Quartiersentwicklung "Kirschgärten" wird weitere Grün- und Erholungsflächen, eine dreizügige Grundschule, weitere Kitas, ein Quartiersplatz mit Café und kleiner Nahversorgung schaffen.

Der noch relativ dünn besiedelte Stadtbezirk ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Insbesondere Familien mit Kindern wohnen gerne im eher ruhigen Untermenzing, wobei die Altersstruktur insgesamt eher ausgewogen ist. Es gibt viele in der Nähe befindliche, bereits bestehende Einkaufsmöglichkeiten. Darunter z.B. das EVER.S mit EDEKA, Rossmann und Woolworth sowie die daran angrenzenden Discounter ALDI und LIDL sowie REWE Super- und Getränkemarkt + dm Drogerie.

Ein Schulzentrum mit Kita, Grundschule, Realschule und Gymnasium befindet sich nur ca. 500 Meter fußläufig. Auch ein Sportgelände ist nicht weit entfernt und bietet für Sportbegeisterte die perfekte Umgebung.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Gäste-Toilette



Schlafen

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Küche



Tageslichtbad

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Tageslichtbad



Balkon

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Büro

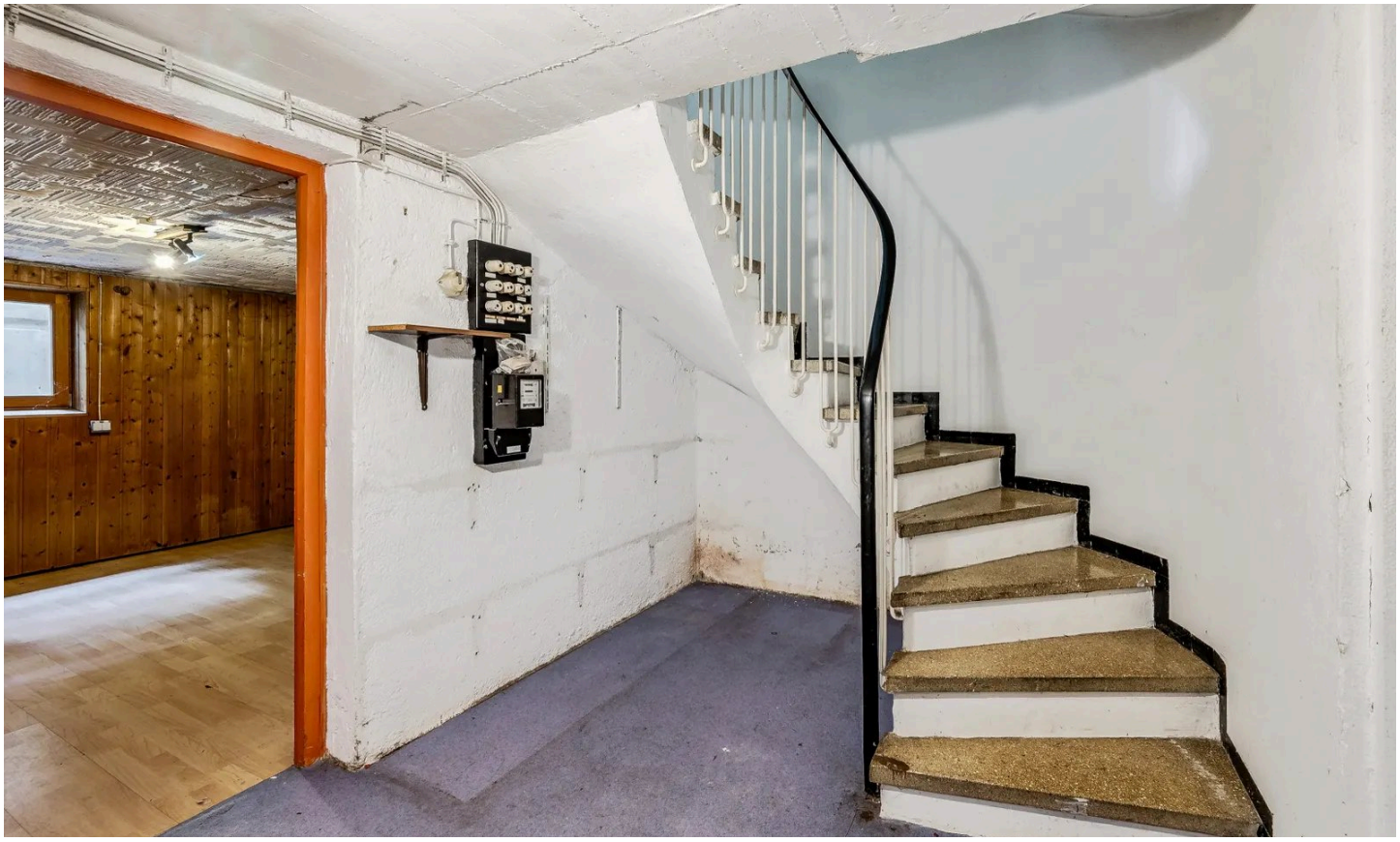


Kind

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Kellergeschoss



Hobbyraum

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Heiztechnik



Hausansicht Ostseite

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Überblick Grundstück



Gesamtüberblick

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Garage

Sparkassen
Immobilien-Service

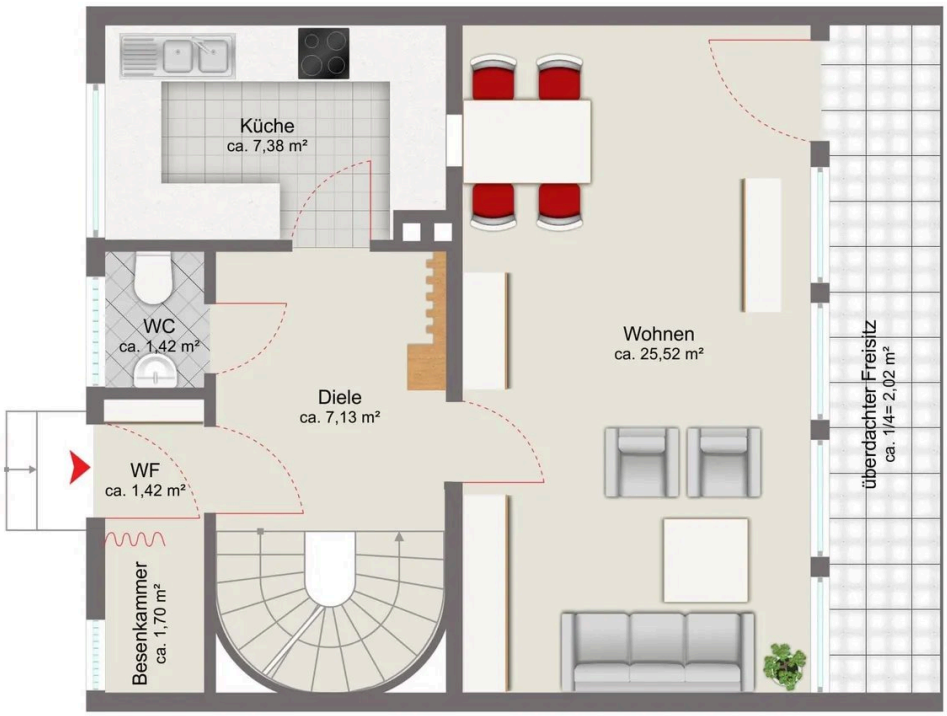
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Obergeschoss

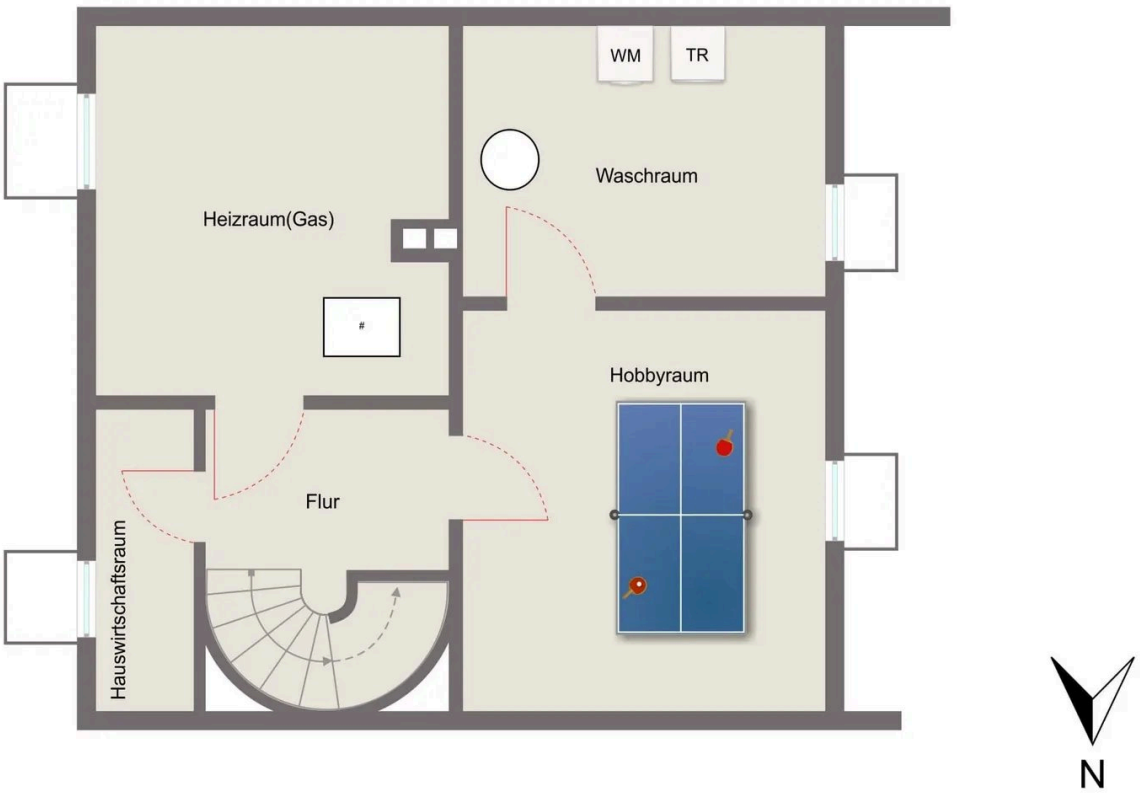
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Kellergeschoss

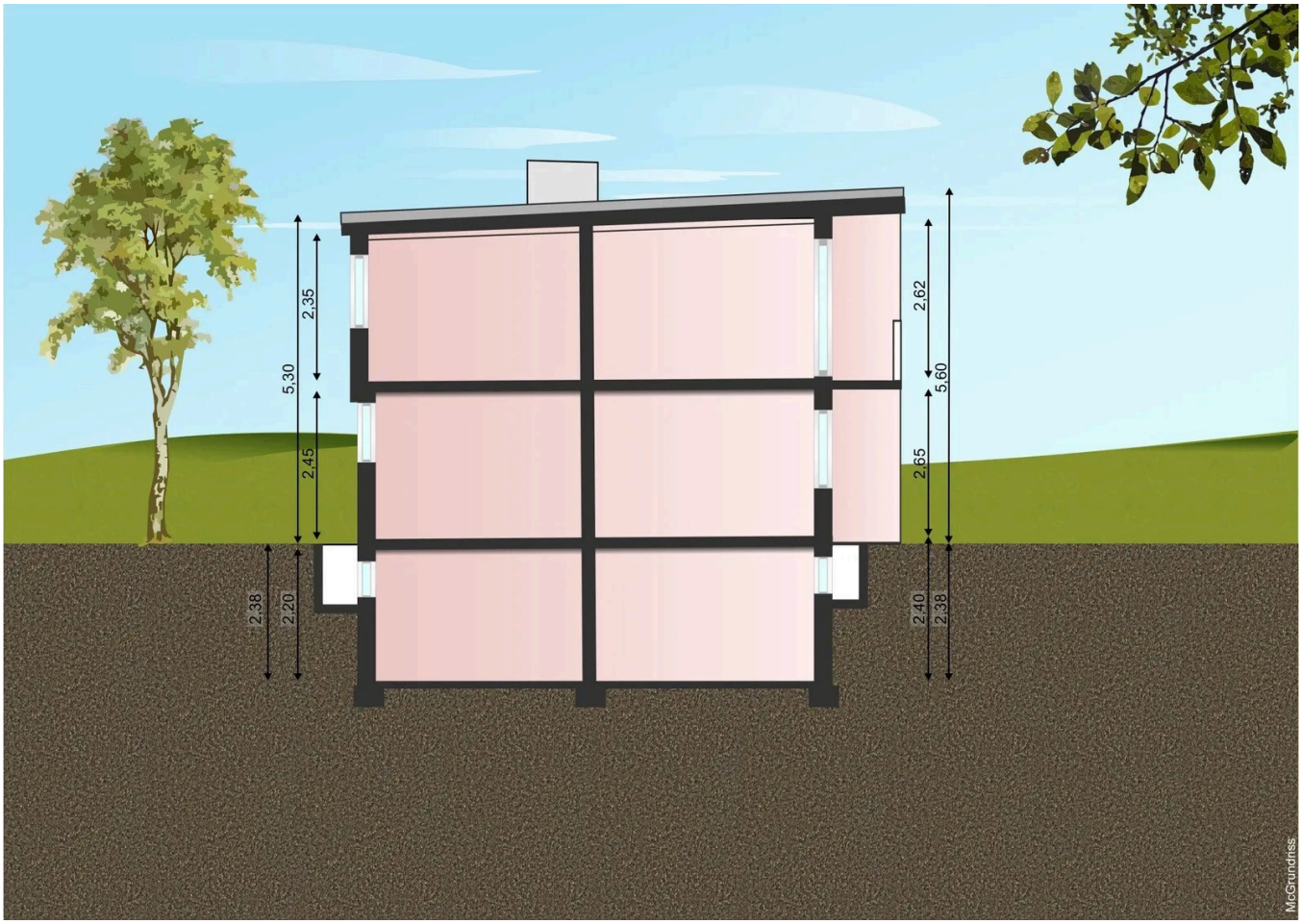
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Schnitt

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Bezugsfrei

— Realteilung (eigene Flurstücknummer)

— Großes Grundstück

— Spannender Grundriss

— Ausbaupotenzial (z.B. Flachdach auf Satteldach)

— Voll unterkellert

— Einzelgarage inklusive

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.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Osterried

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 38

E-Mail: Claudius.Osterried@sis.de

Diese Immobilie online