München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

München-Allach/Untermenzing-vollmöbliert, Südgarten&mit Stellplatz-Anlage oder Selbstbezug

Objektnummer: 26144023



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26144023
Wohnfläche	ca. 49 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 19000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	146 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Die Immobilie





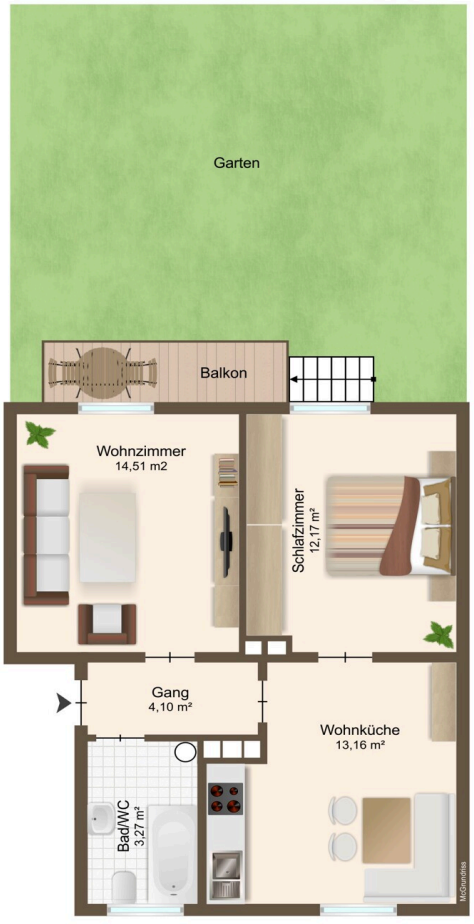
Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Die Immobilie



Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Ein erster Eindruck

2-Zi.-Gartenwohnung mit Stellplatz - voll möbliert für Kapitalanlage oder Selbstbezug

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Ausstattung und Details

*Einbauküche
*voll möbliert und voll ausgestattet für Kurzzeitvermietungen
*Garten mit Südausrichtung
*Außenstellplatz

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnen im Grünen und gleichzeitig die Vorzüge der Landeshauptstadt genießen –
genau diese Verbindung zeichnet die Lage in Allach-Untermenzing aus. Die Drachenfelsstraße
liegt in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Die Würm sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen in
der näheren Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im
Freien ein.

Auch für den Alltag bietet die Lage kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten
sowie verschiedene Cafés und Restaurants befinden sich in der Umgebung. Die Bushaltestellen
Rueßstraße und Gruithuisenstraße sind in wenigen Gehminuten erreichbar; von hier bestehen
Verbindungen unter anderem mit den Buslinien 162 und 163. Auch die S-Bahn-Station Untermenzing bzw. der Bahnhof Allach mit Anschluss an die S2 sind gut erreichbar und
ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt und ins Umland.

Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind zudem die Autobahnen A8, A9 und A99 sowie
weitere wichtige Ausfallstraßen schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage die Vorzüge eines
naturnahen und ruhigen Wohnstandorts mit einer guten Anbindung an die Münchner Innenstadt
und das regionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, viel Grün, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Allach-Untermenzing zu einem attraktiven Wohnstandort im
Münchner Nordwesten.

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26144023 - 80997 München-Allach-Untermenzing – Untermenzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com