

München – Untermenzing

# Außergewöhnliches Grundstück in Untermenzing - Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume

Objektnummer: VP23013



KAUFPREIS: 2.050.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	VP23013	Kaufpreis	2.050.000 EUR
Dachform	Satteldach	Objektart	Grundstück
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1949	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Ein erster Eindruck

Dieses schön gelegene, 780 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Altbestand befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend im attraktiven Stadtteil Untermenzing. Das im Jahr 1949 errichtete Einfamilienhaus ist gepflegt, jedoch sanierungsbedürftig. Die Bebauung richtet sich nach § 34 baugb, also nach der Nachbarbebauung. Die Nutzung des Grundstücks eignet sich somit sowohl für ein Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus. Neben den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt das Grundstück durch seine Ausrichtung. Rund 40 Meter durchmisst es in der Nord-Süd-Ausdehnung, wodurch es der Straße abgeneigt und somit angenehm ruhig ist. Der nächstgelegene S-Bahnhof Untermenzing ist lediglich ca. 400 m entfernt und lässt sich somit innerhalb von vier Minuten bequem zu Fuß erreichen. Zudem befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und andere Annehmlichkeiten in fußläufiger Reichweite. Auch der S-Bahnhof Obermenzing ist nur 1,4 km entfernt. Des Weiteren besteht ein Wegerecht für eine große Einzelgarage, welche über die Einfahrt des dahinter liegenden Nachbargrundstücks zu erreichen ist. Für weitere Details, spezifische Fragen und einem Besichtigungstermin vor Ort, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Attraktive Wohngegend in einem beliebten Münchener Stadtteil
- \* Absolut ruhige Lage des Grundstücks
- \* Vielfältige Möglichkeiten zur Neubebauung (EFH, DHH, MFH)
- \* Voll erschlossen
- \* Sehr gute Verkehrsanbindung
- \* Gute Infrastruktur in der Umgebung

Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Alles zum Standort

Der malerisch schöne Stadtteil Untermenzing befindet sich im Nordwesten von München und überzeugt seine Bewohner durch die begrünten Wohnsiedlungen, ohne auf die Vorzüge der pulsierenden Großstadt verzichten zu müssen. Der Namensursprung Untermenzings geht wohl auf einen Mann zurück, der sich Manzo, Manzio, Menzio bzw. Mennisco nannte. Wie alt Untermenzing tatsächlich ist, kann heute nicht mehr rekonstruiert werden. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1410, allerdings gibt es Hinweise, dass das Gebiet schon früher besiedelt war. 1632, im Dreißigjährigen Krieg, wurde Untermenzing zur Hälfte zerstört. Die Einwohnerzahl blieb in den nächsten Jahrhunderten relativ konstant. Im Jahr 1667 wurden 31 Anwesen gezählt, 1809 waren es 35. 1818 wurde Untermenzing zur eigenständigen Gemeinde erhoben. Nach der Eröffnung der Bahnlinie München-Ingolstadt 1867 stieg auch die Einwohnerzahl Untermenzings. Bei der Eingemeindung nach München 1938 betrug die Zahl der Bewohner über 4.800. Bereits seit diesem Jahr bildet Untermenzing zusammen mit Allach einen Stadtbezirk. Vor allem die Angerlohnsiedlung, welche direkt an das gleichnamige Naturschutzgebiet grenzt sowie die Beersiedlung, die heute noch die Handschrift des berühmten Untermenzinger Bauunternehmers Korbinian Beer trägt, sorgen für den Charakter des Stadtteils. Eine Besonderheit Untermenzings sind die vielen alten Bauernhöfe und Einfamilienhäuser in der Eversbuschstraße, deren Gärten oftmals bis an die Würm reichen. Der Stadtteil überzeugt mit zudem mit dem vielfältigen Bildungsangebot: Sechs Kitas, zwei Grundschulen, eine Realschule sowie das städtische Louise-Schröder Gymnasium befinden sich hier. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Zur Freizeitgestaltung eignen sich neben zahlreichen Sport- und Kulturvereinen der traditionsreiche Biergarten „Insel Mühle“. An kälteren Tagen sorgt das Westbad im nahegelegenen Pasing für wertvolle, erholsame Stunden. Vorbildlich ist auch die Anbindung an die Stadt München. Mit der S-Bahn benötigen Sie lediglich 20 Minuten in die Innenstadt. Auch mit dem Auto dauert es nur rund 25 Minuten in die Innenstadt sowie in das beliebte 5-Seen-Land. Die Alpen erreichen Sie innerhalb von 60 Autominuten.



Objektnummer: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **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: VP23013 - 80999 München – Untermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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