



**80997 München**

**Renoviert & bezugsfrei: 2,5-Zimmerwohnung mit Süd-Balkon in ruhiger Lage von Untermenzing/München**



**425.000 €**

Kaufpreis

**62,81 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	62,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,32 m <sup>2</sup>

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	309 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	02.05.2025
gültig bis	01.05.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2,5 Zimmer
- ca. 62,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1960
- 1. Obergeschoss
- Elektroinstallationen erneuert (2024)
- Tageslichtbad mit Duschwanne vollständig erneuert (2024)
- Einbauküche mit Elektrogeräten (2024)
- dunkelbrauner Laminatboden (2024)
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Süd-Balkon mit Abstellnische
- Kellerabteil
- Wohngeld 309 €
- bezugsfrei nach Absprache



## Beschreibung

Die sonnige 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 62,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1960 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen charmanten Süd-Balkon.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend renoviert. In diesem Zuge wurden die Elektroinstallationen erneuert und das Badezimmer vollständig neu gestaltet. Dieses präsentiert sich nun in moderner Betonoptik und verfügt neben einer Duschwanne auch über einen praktischen Handtuchheizkörper. In den Wohnräumen wurde ein geschmackvoller, dunkelbrauner Laminatboden verlegt, der den Räumen eine warme und zugleich ruhige Atmosphäre verleiht.

Auch die anthrazit farbene Einbauküche wurde 2024 neu eingebaut und ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie fügt sich stimmig in das Gesamtbild der Wohnung ein und ermöglicht einen direkten Einzug ohne weiteren Aufwand.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung. Er lädt den ganzen Tag über zu sonnigen Stunden ein – vom späten Vormittag bis in die Abendstunden. Dank seiner angenehmen Größe und optimalen Ausrichtung lässt er sich vielseitig gestalten und bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe sowie eine liebevolle Bepflanzung. Ergänzt wird er durch eine praktische Abstellnische, die sich ideal für Gartenutensilien eignet und insbesondere für Hobbygärtner eine komfortable Möglichkeit zur Aufbewahrung bietet.

Die Türen so wie Fenster sind in schlichtem Weiß gehalten, wobei die Kunststofffenster, mit 2-fach-Verglasung, aus dem Jahr 2002 stammen und mit manuellen Rollläden versehen sind.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnlage im Münchner Stadtteil Untermenzing, einem beliebten Wohngebiet im Westen der Stadt mit viel Grün und überwiegend Wohnbebauung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der S-Bahnhof München-Untermenzing (Linie S2) sowie Moosach (Linie S1 und U3) sind in wenigen Fahrrad- oder Autominuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in Richtung Dachau und Münchner Flughafen. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, eine hiervon liegt nur vier Gehminuten entfernt, die eine optimale Vernetzung innerhalb des Stadtgebiets gewährleisten.

Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu den umliegenden Autobahnen A99 und A8.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie Bäckereien. Darüber hinaus ist das nahegelegene Pasing mit seinen umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und den Pasing Arcaden schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem sehr guten Bildungsangebot im Stadtteil: Neben mehreren Grundschulen befinden sich auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien in der Umgebung sowie weitere Bildungseinrichtungen in Obermenzing.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Gerade der Angerlohwald befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt und ermöglicht damit eine schnelle Auszeit vom Alltag. Ebenso laden die Würmauen, der nahegelegene Schlosspark Nymphenburg sowie die Grünflächen rund um die Blumenburg zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und



Erholung im Grünen ein.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.















**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER













**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER