

80999 München

Lichtdurchflutetes 2-Zimmer-Wohnidyll mit Flair in Allach-Untermenzing!



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

Kaufpreis
384.000 €

Wohnfläche
53 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	384.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	1500
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-08-07
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	116.50

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Lage-Beschreibung

Lage – Allach-Untermenzing

Der Bifangweg liegt in einer ruhigen, grünen Wohnlage im beliebten Münchner Nordwesten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, guter Nachbarschaft und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistungen.

Erholungsflächen wie der Allacher Forst und der Langwieder Seenplatte bieten ideale Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naturerlebnis.

Die Anbindung ist hervorragend:

- S-Bahn Allach (S2) in kurzer Distanz
- Direkte Verbindung in die Innenstadt
- Schneller Zugang zu A99 und A8 sowie mehreren Buslinien

Online-ID:
AQGHQZTQ

Objekt-Nr.:
1000-116



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Lage überzeugt durch hohen Wohnkomfort, ruhiges Umfeld und gute Infrastruktur.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche überzeugt durch helle, freundliche Räume, großzügige Fensterflächen und ein harmonisches Wohngefühl, das sofort Wohlbefinden vermittelt.

Der große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein angenehmes, offenes Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine moderne Möblierung. Der westseitige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie – ausgestattet mit einer Markise, die an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgt und den Außenbereich zu einem vollwertigen, geschützten Rückzugsort macht.

Die Küche ist funktional abgetrennt und dennoch ästhetisch in das Wohnkonzept integriert. Dadurch entsteht ein klar strukturierter Grundriss, ohne die Offenheit des Raumes zu verlieren – ein Vorteil für alle, die Wert auf Wohnqualität und Flexibilität legen.

Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Gestaltungspotenzial. Durch die Option, ein Dachfenster zu integrieren, lässt sich der Raum zusätzlich aufwerten – ein Mehrwert für Komfort und Werterhalt.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 2001, bewusst ohne Aufzug, was mit geringeren Betriebskosten und einer ruhigen Wohnatmosphäre einhergeht.

Ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz sorgt für Komfort und Sicherheit. Zudem besteht die Möglichkeit, zukünftig eine Wallbox für E-Autos zu installieren – ein zeitgemäßes Plus für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Im Keller stehen ein Waschraum mit eigenem Stellplatz für die Waschmaschine sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, was den Alltag erleichtert und zusätzlichen Platz in der Wohnung schafft.

Informationen zur Renovierung:

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung renoviert – mit neuem Parkettboden und frisch gestrichenen Wänden. Diese Arbeiten verleihen den Räumen ein zeitgemäßes, gepflegtes Erscheinungsbild und minimieren den Renovierungsaufwand für zukünftige Eigentümer.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 384.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(384.000,00 Euro Wohnung + 15.000,00 Euro für den Stellplatz = 399.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Für detaillierte Informationen zu Hausgeld, Rücklagen und weiteren wirtschaftlichen Kennzahlen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Diese reizvolle 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage in München-Untermenzing/Allach verbindet urbane Wohnqualität mit gemütlichem Ambiente. Eine ideale Wohnung für Singles und Paare, die Wert auf Lage und Zustand legen.

Bereits beim Betreten wirkt die Wohnung angenehm lichtdurchflutet. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht einfangen und einen freundlichen, offenen Raumeindruck schaffen.

Die Küche ist zwar räumlich abgetrennt, zugleich aber durch einen offenen Übergang harmonisch in das Wohnkonzept integriert. Dadurch entsteht ein moderner, luftiger Eindruck: funktionale Küchenzone und kommunikativer Wohnbereich ergänzen sich ohne Trennung – ideal für all jene, die gerne kochen, ohne sich dabei vom Geschehen im Wohnraum ausgeschlossen zu fühlen.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und vermittelt mit seiner ruhigen Atmosphäre einen idealen Rückzugsort. Das Badezimmer kombiniert eine Badewanne und eine Dusche und bietet damit Komfort, wie man ihn in dieser Wohnungsgröße selten findet.

Die Wohnung wurde in wesentlichen Bereichen renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Materialien, Farben und Proportionen sorgen für ein warmes, harmonisches Gesamtbild, das den Charakter der Wohnung unterstreicht – gemütlich, einladend und stilvoll.

Die Wohnanlage selbst wirkt überschaubar, ruhig und gut verwaltet. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität. Untermenzing/Allach zählt zu den begehrten Stadtlagen, die sowohl Nähe zur Natur als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt bieten – ein Plus für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Objekt-Titel

Lichtdurchflutetes 2-Zimmer-Wohnidyll mit Flair in Allach-Untermenzing!

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2001 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 22.05.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





