

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Charmantes Reihemittelhaus fußläufig Angerlohe mit 5 Zimmern in München-Untermenzing



Objekt-Nr. OM-445863

**Reihenhaus**

Verkauf: **975.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Steiner

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	95,44 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	43,97 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus mit ca. 95,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 43,97 Nutzfläche, einer Gesamtläche von ca. 139,41 m<sup>2</sup> und 137,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich in ruhiger Lage in München-Untermenzing. Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss und verfügt über 5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die gehobene Innenausstattung unterstreicht den ansprechenden Charakter des Hauses. Ein Gäste-WC und zwei Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort. Das Haus ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die Übergabe des Hauses könnte zum 30.12.2026 erfolgen. Nach Rücksprache auch früher.

## Ausstattung

Seengebiet

Attraktive Arbeitgeber in der Nähe

Sehr gute Infrastruktur

Autobahnanschluss

Flughafentransfer S-Bahn über Moosach

in 30 Min. mit dem Auto zum Flughafen

in 25 Min. zu Fuß in den Nymphenburger Park

\*\*\*\*\*

- 5 Zimmer (1 Schlafzimmer, 3 Kinder-/Arbeitszimmer, 1 Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin)
- solide Ziegelbauweise (Baujahr 1995)
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und Tageslicht
- Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Parkettboden im Wohnbereich sowie in allen Schlafräumen
- Hochwertige moderne Einbauküche mit Schwerlastschubladen (Marke: Leicht)
- Maßgefertigte Schränke
- Garten mit Privatsphäre
- Keller, Abstellraum & separater Technikraum
- Stellplatz mit teilüberdachtem Carport
- Buderus Wärmepumpe (12/2025)
- Solaranlage Hersteller Fronius mit Notfalleinschaltung (12/2025)
- Gedämmtes Gebäude (12/1994)
- Kellerwände mit Sperrbeton (12/1994)
- Dachgeschossfenster Velux, automatische Rolladen und Fliegengitter (12/2019)
- gehobene Ausstattung (Parkett & Fliesen)
- Kamin Lohberger (09/2021)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Untermenzing, ein charmantes Viertel im Münchner Westen, zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine geringe Bevölkerungsdichte aus. Die S-Bahn-Linie S2 sowie die Buslinien 160 und 162 sorgen für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern und bietet ein sicheres und ruhiges Umfeld. Familien und junge Berufstätige schätzen die grüne Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Kleiderzimmer



Flur

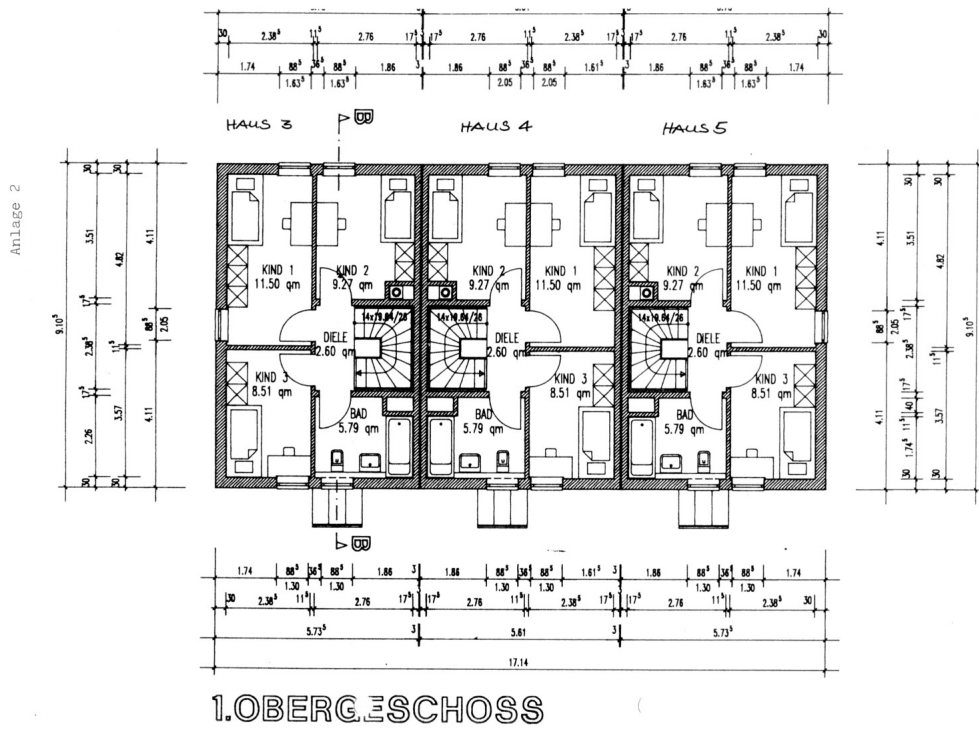
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

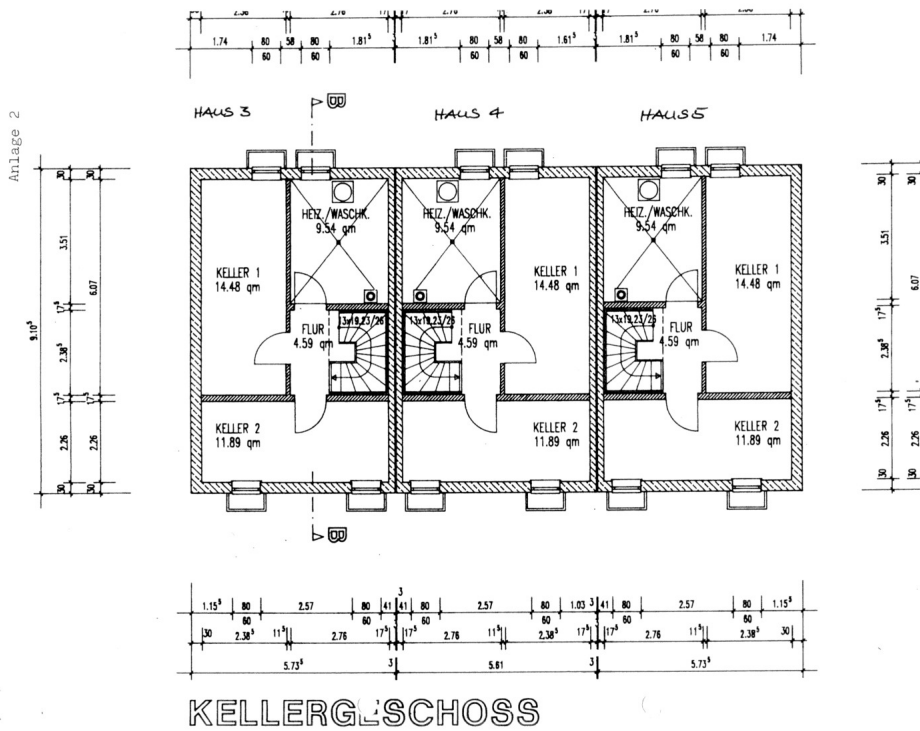


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

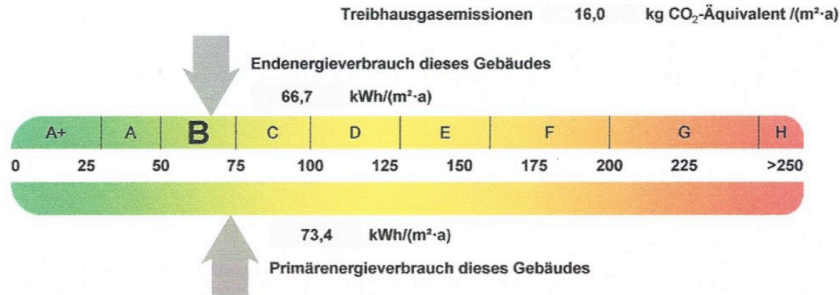
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2026-006372334

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

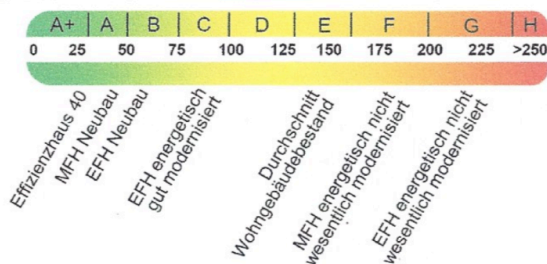
66,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
05.07.2022	31.07.2025	Erdgas E	1,10	24476	7886	16589	1,11

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus