Stadtteil mit Zukunft

aus der Sicht des Illustrators

Kleine 3-Zi.-ETW in München-Untermenzing mit Balkon in Grüner Umgebung

KfW 55 Haus, Fußbodenheizung

Gräser Immobilien- und Finanzmanagement
Bahnhofplatz 6
82110 Germering

tel.: 089 89 44 13 0
mail: info@graeser-immofinanz.de
web: graeser-immofinanz.de

Lagebeschreibung

Ankommen und daheim sein!

Allach-Untermenzing ist einer der begehrtesten Stadtteile Münchens und überzeugt seit jeher mit einer angenehmen Mischung aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen Zum Münchener Zentrum gelangt man in nur wenigen Minuten Dieser freundliche Ort wird jedem zuteil, der in eine der fünf Wohnungen einzieht, welche in Zukunft hier errichtet werden hier erwarten einen eine wunderbare Mischung aus moderner Gestaltung und intelligenter Bauweise.

Der begehrte Münchner Stadtteil hat einiges zu bieten rund um das Thema Freizeit, Kultur und Bildung gibt es verschiedenste Angebote seine Hobbies zu verfolgen der neue Orte und Aktivitäten kennenzulernen In wenigen Minuten sind diese Orte zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Doch auch, wenn man das Zen rum von München erkunden will, ist dieses in wenigen Minuten per S Bahn zu erreichen der Freizeitplanung steht somit nichts im Wege

GRÄSER IMMOBILIEN 089/894413-0 graeser-immofinanz.de

Lagebeschreibung

SPORT UND FREIZEIT

Unter anderem findet man in Allach-Untermenzing ein breites Angebot von Fitnessstudios, Spielplätzen und Sportvereinen. Mit seinen überragenden Sportvereinen hat jeder die Möglichkeit, sich in Sachen Sport auszuprobieren und zu verwirklichen in ganz München und Umgebung bietet Allach in verschiedensten Kategorien stets spannende Spiele mit überaus zufriedenstellenden Ergebnissen. Für Menschen, die lieber alleine trainieren, eignen sich die zahlreichen Fitnessstudios optimal Und für das Auspowern in der Freizeit sind mit Einrichtungen, wie dem Schwimmbad keine Grenzen gesetzt.

Lagebeschreibung

AUSGEHEN, EINKAUFEN, KULTUR

Wer sich für historische Ereignisse interessiert, wird in diesem Stadtteil fündig. Durch aktuelle Ausstellungen gibt es hier so einiges zu lernen und verstehen – Allach-Untermenzing schreibt mit örtlichen Skulpturen und Ereignissen sogar eigene Geschichte.

Wer sich nicht für Historik begeistern kann, wird in seiner Freizeit trotzdem kulturelle Vorhaben miterleben dürfen. Allach bietet zu jeder Jahreszeit Veranstaltungen für jedermann an, die Menschen zusammenbringen und vereint.

GRÄSER IMMOBILIEN 089/894413-0 graeser-immofinanz.de

Lagebeschreibung

BILDUNG

Mit Schulen ist Allach-Untermenzing bestens ausgerüstet. Von mehreren Grundschulen bis zu Gymnasien, Realschulen und Hauptschulen ist alles dabei. Die freundlich aussehenden Schulgebäude sind optimal im ganzen Stadtteil verteilt und somit, je nach Wohnort, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

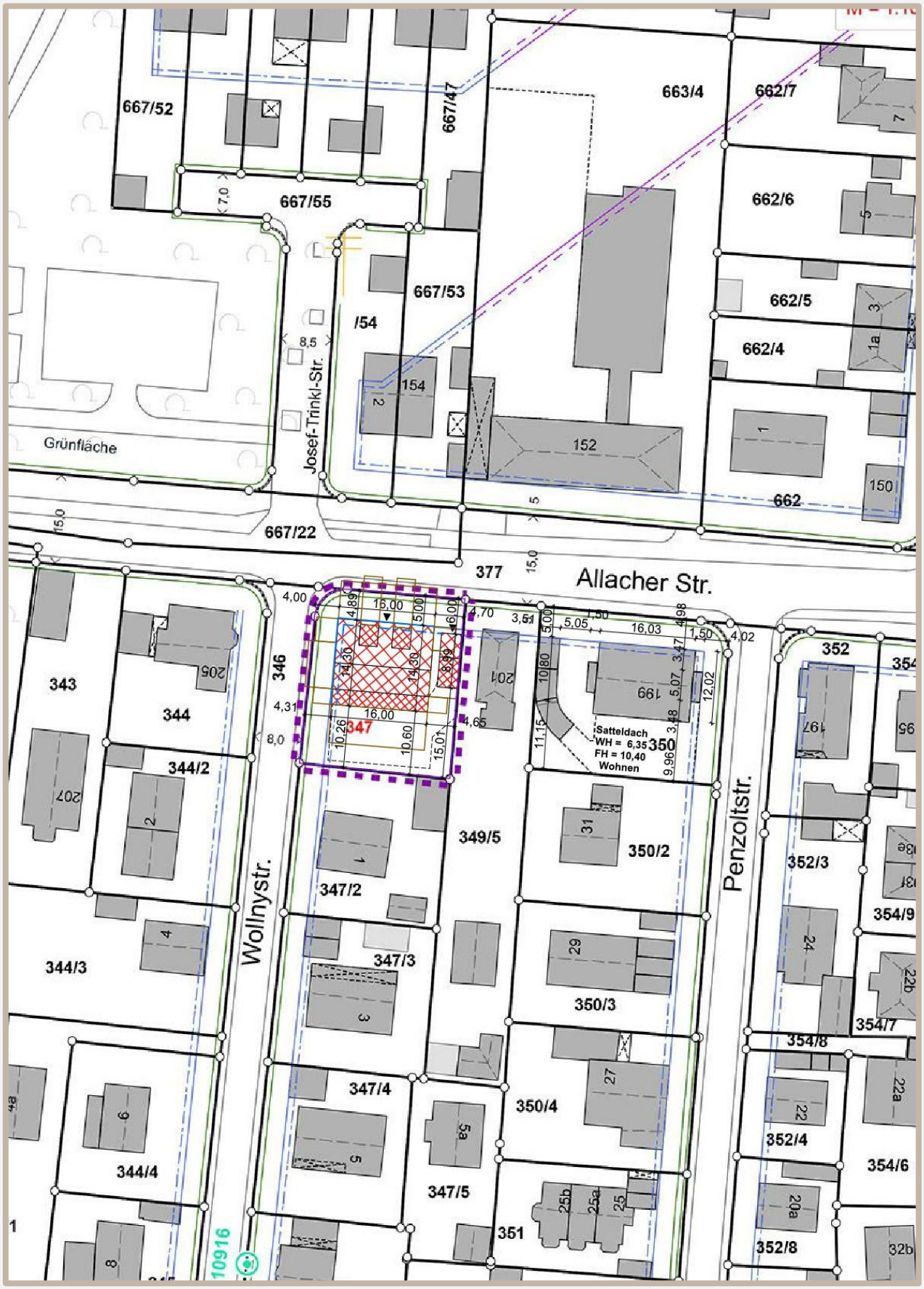
Vor der Grundschule gibt es außerdem ein großes Angebot von Kindergärten und Kindertagesstätten – was die Bildung und das sichere Umfeld der Kinder angeht, Ist für Familien ist in Allach gesorgt.

Eckdaten

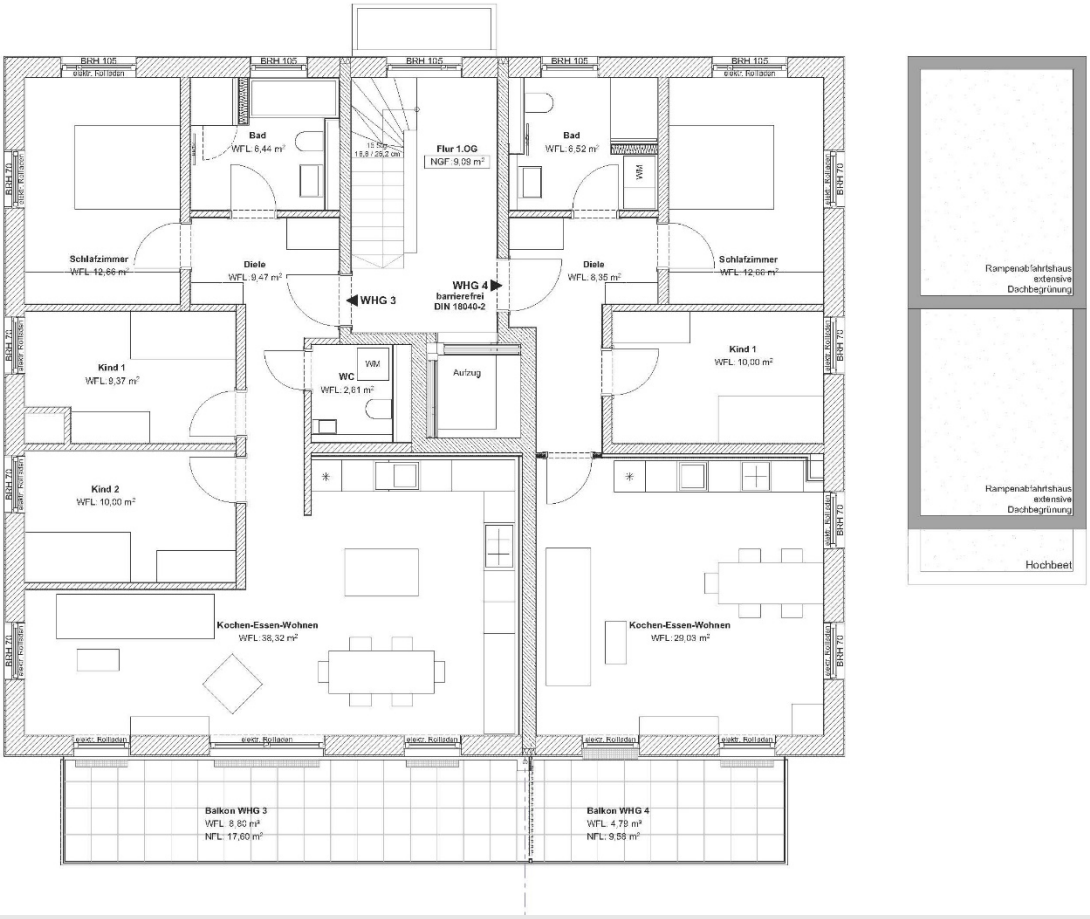
Adresse	auf Anfrage
Objektart	Obergeschosswohnung in MFH
Etagen	OG
Zimmer	3 Zimmer + Balkon mit Südwest Blick +externer Abstellraum im Keller
Wohnfläche in m²	ca. 72m²
Baujahr	Neubau
Zustand	Erstbezug
Preis (zzgl. Tiefgaragenstellplatz)	1.650,- €/ mtl. Kaltmiete 1.938,- €/ mtl. Warmmiete
Tiefgaragen-Einzelstellplatz	je 100,-€/mtl. á TG-Stl
Provision	Keine Mieterprovision

GRÄSER IMMOBILIEN 089/894413-0 graeser-immofinanz.de

Lageplan


667/52
667/47
663/4
662/7
667/55
662/6
667/53
662/5
/54
662/4
154
152
Josef-Trinkl-Str.
Grünfläche
662
150
667/22
377
Allacher Str.
343
344
205
346
347
Satteldach
WH = 6,35
FH = 10,40
Wohnen
350
199
201
352
354
344/2
207
349/5
350/2
Wollnystr.
Penzoltstr.
347/2
352/3
354/9
344/3
347/3
350/3
354/7
354/8
347/4
350/4
352/4
354/6
344/4
347/5
351
352/8
10916

Obergeschoss



Wohnung 4

Zimmer	Angaben in m²
Diele	8,35m²
Wohnen/Essen/Kochen	29,03m²
Schlafzimmer	12,66m²
Kind	10,00m²
Bad	6,52m²
Balkon	4,79m² (9,58m²)
Gesamt	71,36m²

GRÄSER IMMOBILIEN 089/894413-0 graeser-immofinanz.de

Untergeschoss

Im selben Haus :

Zimmer	**Whg 1:** 4 Zi. + Keller mit 6,57 m² **Whg 2:** 3 Zi. + Keller mit 6,57 m² **Whg 3:** 4 Zi. + Keller mit 6,58 m² **Whg 5:** 4 Zi. + Keller mit 6,58 m²		
Wohnfläche in m²	**Whg 1**: ca. 115m² ca. 213 m² privat Garten **Whg 2**: ca. 75m² ca. 172 m² privat Garten **Whg3**: ca. 98m² **Whg 5**: ca. 124m²		
Preis (zzgl. Tiefgaragenstellplatz)		Kaltmiete	Warmmiete
	ETW 1 *	vermietet	vermietet
	ETW 2 */***	vermietet	vermietet
	ETW 3*	vermietet	vermietet
	ETW 5 **	2.750,- €	3.446,- €
Provision	**Keine Mieterprovision**		

Zu jeder Wohnung sind mindestens zwei kostenfreie Fahrradstellplatze zugeordnet
*Zu diesen Wohnungen ist ein Tiefgaragen-Stellplatz zu mieten
**Zu dieser Wohnung steht zusätzlich ein zweiter Tiefgaragenstellplatz nach Wahl zur Verfügung
*** Diese Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und zugänglich

Die Wohnflächen wurden anhand der Rohbaumaßnamen aus den Eingabeplänen ermittelt; in den Flächenmaßen sind die Fenstertürnischen enthalten; Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind je zur Hälfte enthalten. In den Dachgeschossen sind Flächen mit einer Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m nur zur Hälfte gerechnet

Die Mietpreisliste gilt bis auf weiteres (Stand Juni 2024)

Widerruf

Dieses Prospekt wurde mit großer Sorgfalt und nach den Vorgaben des Verkäufers hergestellt.
Trotz aller Sorgfalt erheben alle Angaben, insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen, keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Für den Inhalt sind nur die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes bekannten uns erkennbaren Sachverhalte maßgebend.
Gewährleistungsansprüche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für Prospektangaben sind ausgeschlossen.
Abweichende Aussagen von den Prospektangaben sind unzulässig, es sei denn sie wurden vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt.
Im Kaufpreis sind nur die in der Baubeschreibung genannten Einrichtungsgegenstände enthalten. Alle anderen evtl. dargestellten oder eingezeichneten Gegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertag somit ausführen.
Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.
Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigefügt.
Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

GRÄSER IMMOBILIEN und FINANZMANAGEMENT
82110 Germering b. München, Bahnhofplatz 6
Tel.: 089-8944131-0
www.graeser-immofinanz.de email:
info@graeser-immofinanz.de

Offizieller (juristischer) Text der Widerrufsbelehrung für Verbraucher:
Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Gräser Immobilien- und Finanzmanagement, Gabriele-Münter-Str. 5, 089 / 89 44 13 0, info@graeserimmofinanz.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Quellen

https://www.demos.de/start-des-zweiten-verkaufsabschnitts-im-forum-allach-in-allach-untermenzing.aspx
https://www.muenchen.de/stadtteile/untermenzing-wissenswertes-tipps-und-infos
https://www.mvv-muenchen.de/plaene-bahnhoefe/bahnhofsinformation/station/allach/index.html
https://www.tz.de/muenchen/stadt/allach-untermenzing-ort43355/sensationsfund-asam-werke-st-martin-kirchenmaler-hans-georg-asam-entdeckt-zr-90945075.html
https://www.immobilienservice-muenchen.de/stadtbezirke/allach-untermenzing/
https://www.wochenanzeiger-muenchen.de/allach-menzing/fussballluft-schnuppern,95782.html
https://www.ingenieurbuero-baumann.de/referenzen/untermenzing
https://classpass.com/studios/moving-you-allach-munich
https://www.tz.de/muenchen/stadt/hallo-muenchen/muenchen-ein-einblick-ins-stadtteilwochen-festival-allach-pasing-menzing-90830832.html
https://www.sueddeutsche.de/muenchen/allach-untermenzing-die-zweite-kugel-1.5424243
https://www.main-echo.de/ueberregional/kultur/skrupellos-nazi-nippes-weltweit-gefragt-art-6140699
https://www.sueddeutsche.de/muenchen/allach-untermenzing-frustrierendes-tempo-1.4698720
https://www.muenchner-stadtbibliothek.de/stadtbibliothek-allach-untermenzing
https://villakunterbunt-kita.de/villa-kunterbunt-allach-untermenzing/
https://www.openstreetmap.org/#map=16/48.1801/11.4828