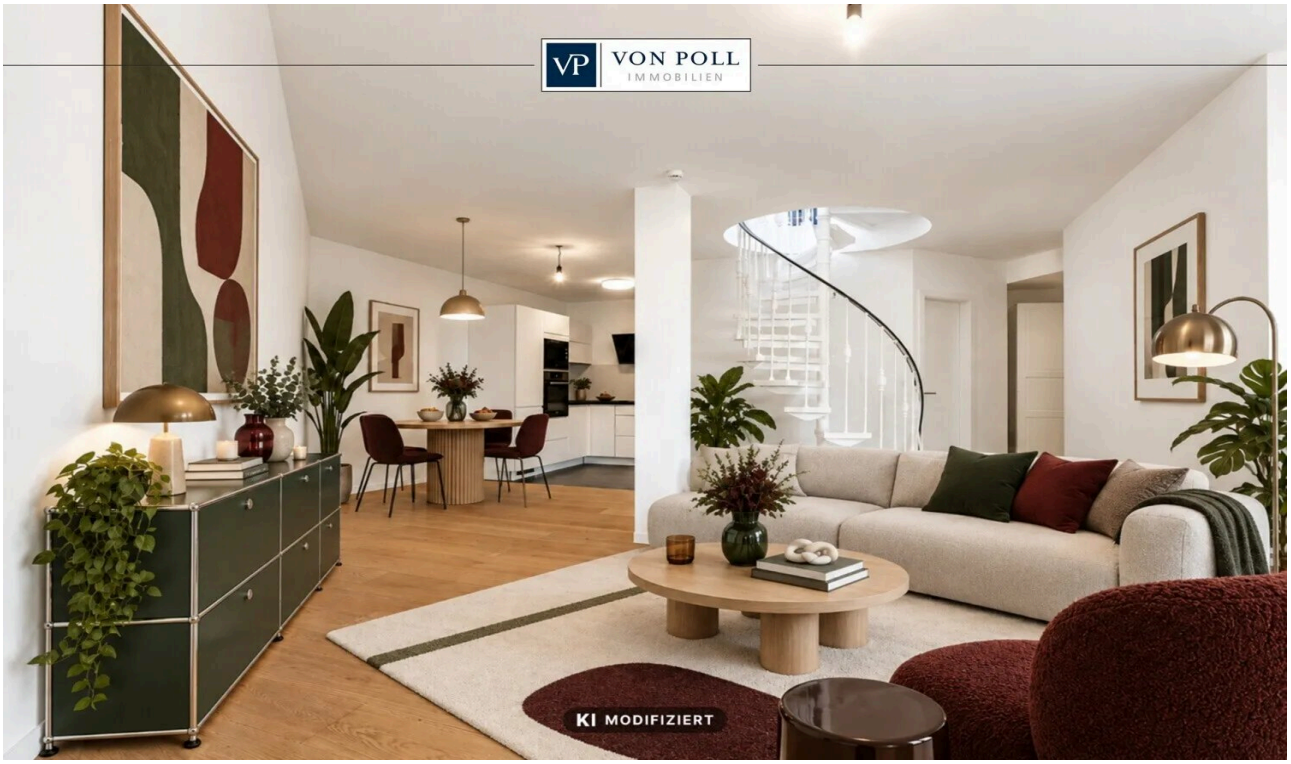
München – Allach

Stilvolle 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette Wohnung mit großer Dachterrasse & traumhaftem Ausblick

Objektnummer: 26023023



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.36 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Auf einen Blick

Objektnummer	26023023
Wohnfläche	ca. 75.36 m²
Etage	4
Zimmer	2.5
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

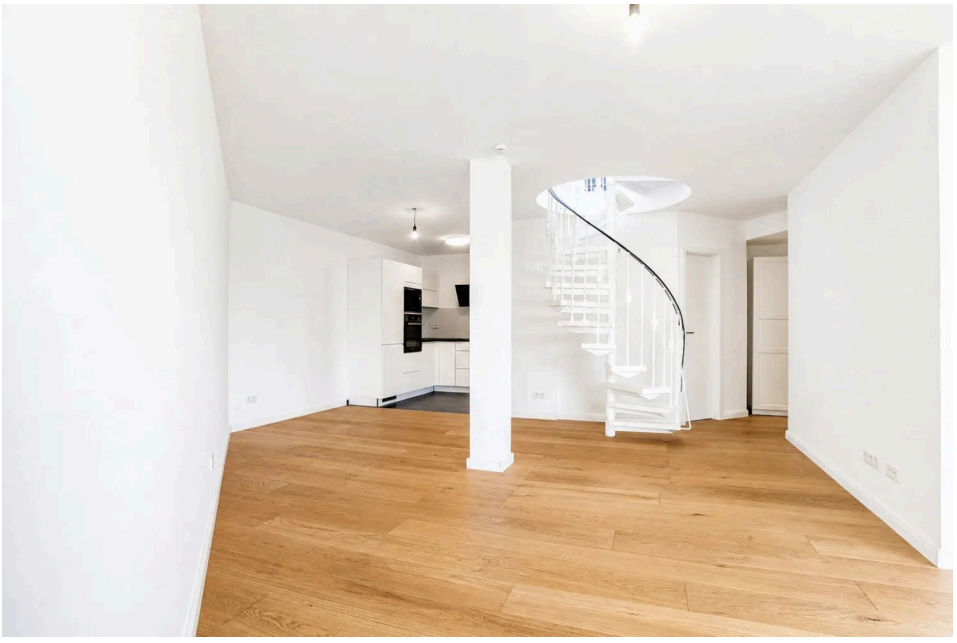
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

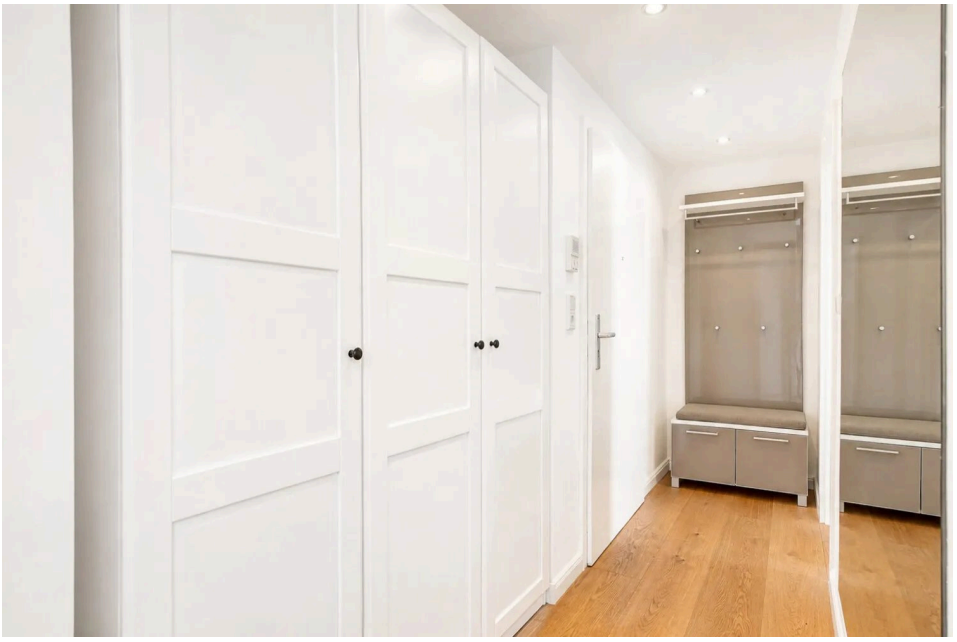
Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

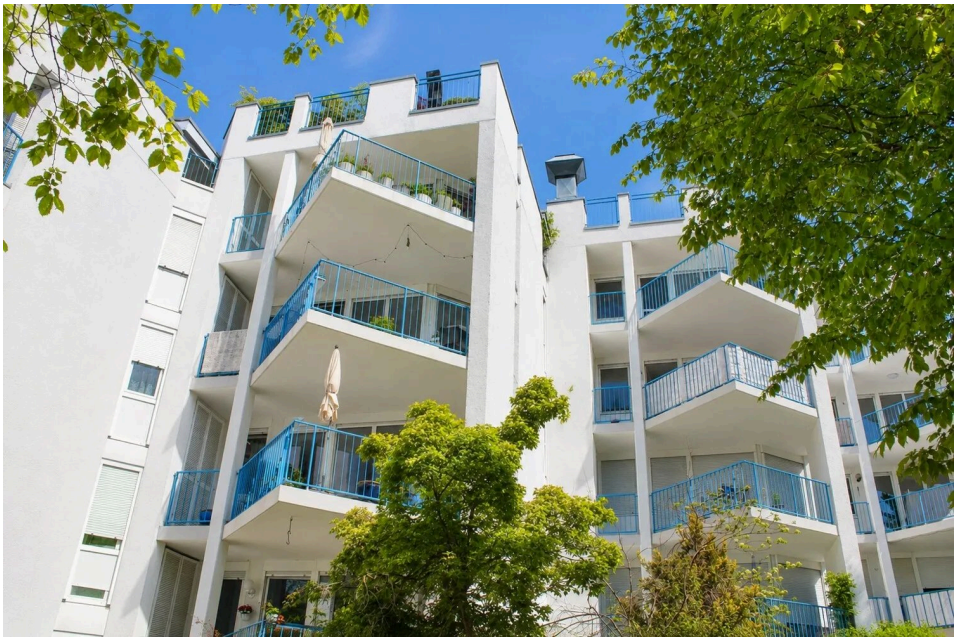
Die Immobilie





Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Die Immobilie

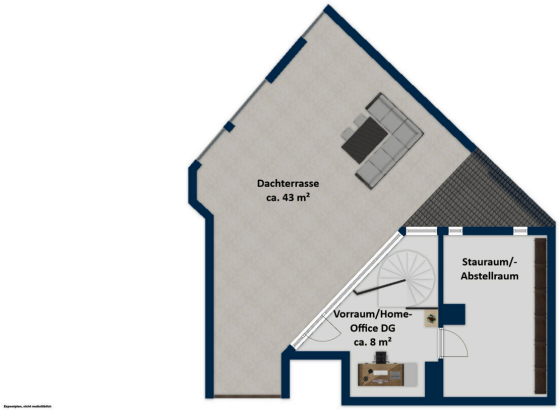




Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Ein erster Eindruck

Die stilvolle 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung und beeindruckenden Außenflächen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 43 m² große Westterrasse, ergänzt durch einen weiteren Westbalkon mit ca. 11 m². Insgesamt stehen Ihnen damit mehr als 54 m² private Außenfläche zur Verfügung – ideal, um sonnige Nachmittage, entspannte Sommerabende oder ein Dinner unter freiem Himmel zu genießen. Der freie Blick über die Dächer und die Abendsonne schaffen dabei eine Atmosphäre, die den Wohnbereich auf besondere Weise erweitert.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 75,36 m² Wohnfläche ein großzügiges und zugleich behagliches Raumgefühl. Im Dachgeschoss empfängt Sie ein heller Vorraum, der sich hervorragend als Homeoffice, Leseecke oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt.

Die hochwertige Einbauküche von Nolte mit Markengeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente. Das modern ausgestattete Badezimmer mit Regendusche überzeugt mit zeitgemäßem Komfort und einer angenehm entspannten Atmosphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Duplexstellplätze für jeweils 25.000,- €, einen praktischen Abstellraum im Dachgeschoss sowie einen Aufzug im Haus, der für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.
Eine besondere Maisonette-Wohnung für alle, die großzügige Außenflächen, ein modernes Wohnambiente und eine außergewöhnliche Lage über den Dächern von München-Untermenzing zu schätzen wissen.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie inkl. beider Duplexstellplätze beträgt 609.000,- €. Es ist nicht zwingend, beide Stellplätze zu kaufen.

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Ausstattung und Details

* Baujahr 1989, hochwertig renoviert 2020
* Großzügige Westterrasse ca. 43 m²
* Westbalkon ca. 11 m²
* Insgesamt ca. 54 m² Außenfläche in Westausrichtung
* Hochwertige Einbauküche von Nolte mit Markengeräten
* Modernes Badezimmer mit Regendusche und Waschmaschinenanschluss
* Lichtdurchfluteter Vorraum im Dachgeschoss
* Abstellraum im Dachgeschoss
* Personenaufzug vorhanden
* 2 Duplexstellplätze à 25.000,- €

Gesamtkaufpreis inkl. Duplexstellplätze: 649.000,- €

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Münchner Stadtteil Untermenzing, einer der charmantesten Wohnlagen im Münchner Nordwesten. Untermenzing überzeugt durch seine gewachsene Nachbarschaft, großzügige Grünflächen und eine Infrastruktur, die den Alltag angenehm unkompliziert macht. Supermärkte, Bäckereien, kleine Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Direkt vor der Haustür laden Spielplätze und ein Park zum Spazierengehen, Entspannen oder sportlichen Aktivitäten ein. Ein besonderer Mehrwert für Familien und alle, die das Grüne schätzen.

Für Familien ist die Lage ideal: Ein städtischer Kindergarten ist in ca. 208 m erreichbar, Grundschulen befinden sich in ca. 300 m Entfernung, kurze Wege für den Schulalltag, die man schnell zu schätzen lernt.

VERKEHRSANBINDUNG:
Der S-Bahnhof Untermenzing (S2) liegt in ca. 746 m Entfernung und ist in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar, von dort erreichen Sie den Marienplatz in ca. 20 Minuten ohne Umsteigen. Die Bushaltestelle „Korbinian-Beer-Straße" befindet sich in nur ca. 293 m Entfernung und ergänzt die Anbindung ideal. Mit dem Auto ist die Autobahn in ca. 3 km erreichbar. München und das gesamte Umland sind damit schnell und bequem zu erreichen.

ENTFERNUNGEN:
S-Bahn „Untermenzing" (S2): ca. 746 m / ca. 10 Minuten Fußweg
Bushaltestelle „Korbinian-Beer-Straße": ca. 293 m / ca. 4 Minuten Fußweg
Spielplatz und Park: ca. 50–73 m Fußweg entfernt
Autobahnauffahrt: ca. 3 km entfernt
Marienplatz München: ca. 15 km / ca. 20 Minuten mit S-Bahn
Hauptbahnhof München: ca. 12 km / ca. 18 Minuten mit S-Bahn
Flughafen München: ca. 28 km / ca. 25 Minuten mit Auto

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:
Norma (294 m) und Edeka (362 m) befinden sich in direkter Fußnähe und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Ärztliche Versorgung ist durch die Angerloh-Apotheke (371 m) sowie Allgemeinmediziner in der näheren Umgebung gewährleistet. Gastronomisch überzeugt das Viertel mit dem Herrnbräu-Stüberl (217 m) und weiteren Restaurants und Wirtshäusern in unmittelbarer Nähe für den gemütlichen Feierabend direkt ums Eck.

Objektnummer: 26023023 - 80997 München – Allach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26023023 - 80997 München – Allach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com