München – Allach

Stilvolle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Raumhöhe

Objektnummer: 26225086



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118.55 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26225086 - 80999 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: 26225086 - 80999 München – Allach

Auf einen Blick

Objektnummer	26225086
Wohnfläche	ca. 118.55 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

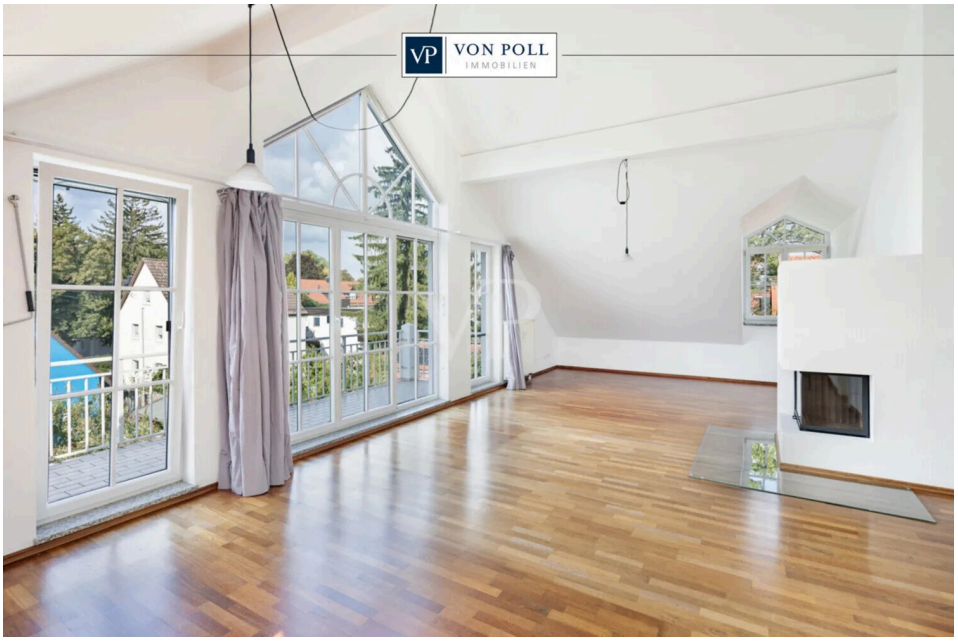
Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	133 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

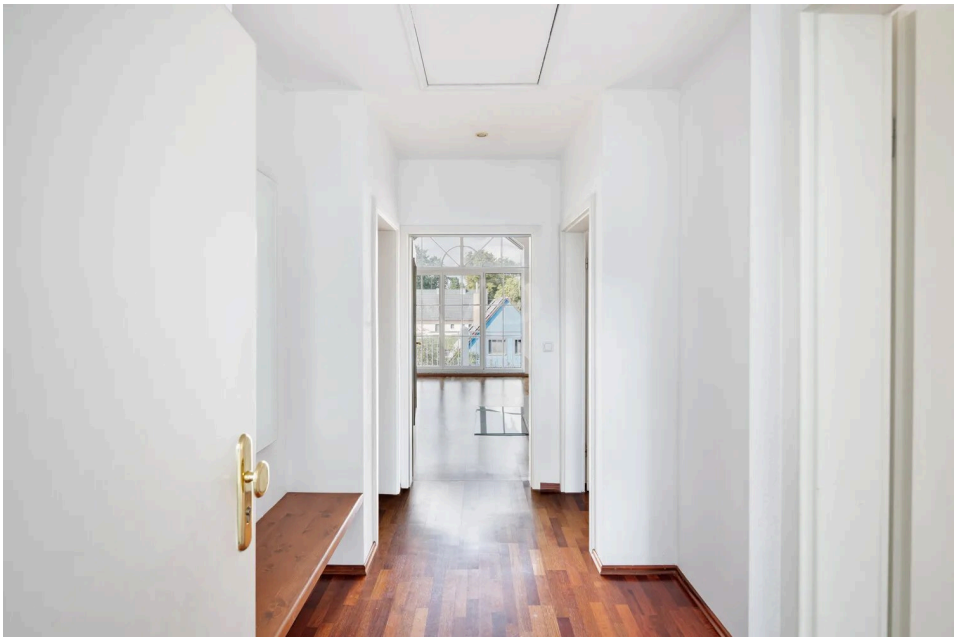
Die Immobilie





Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

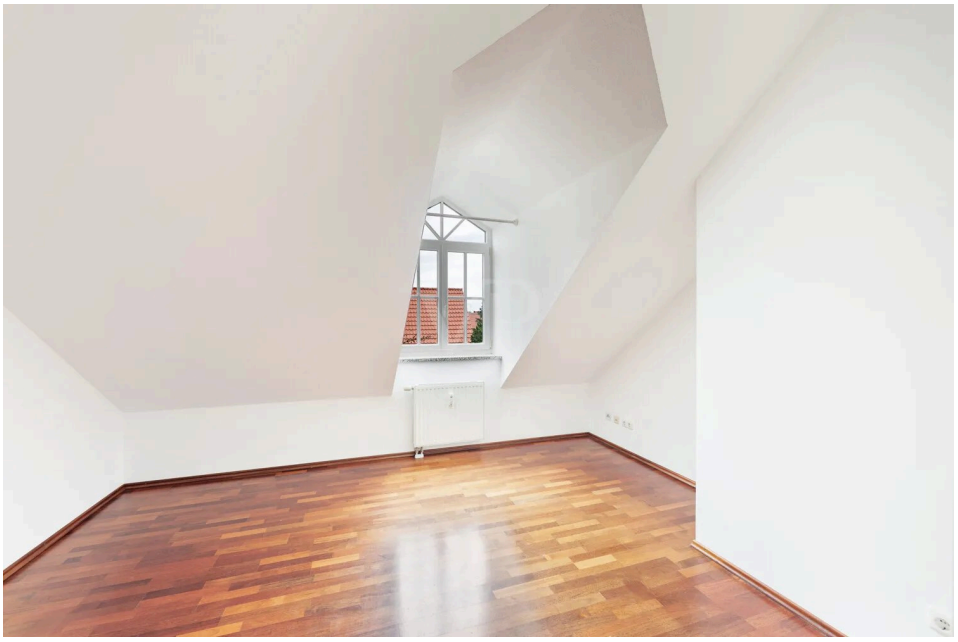
Die Immobilie





Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Die Immobilie





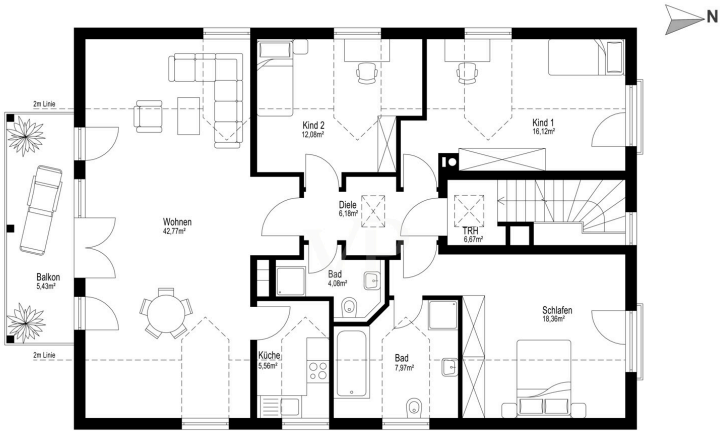
Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225086 - 80999 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: 26225086 - 80999 München – Allach

Ein erster Eindruck

Großzügige Raumhöhen, markante Dachlinien und außergewöhnliche Fensterflächen prägen diese ca. 120 m² große Dachgeschosswohnung. Zusammen mit der klaren Gliederung entsteht ein stimmiges und hochwertiges Gesamtbild. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2003 errichteten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von München-Allach.

Besonders eindrucksvoll zeigt sich die Architektur im weitläufigen Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Sprossenfenster und ein bis in den Giebel geführtes Fensterelement lassen viel Tageslicht einfallen und verleihen dem Raum eine bemerkenswerte Weite. Die ausgeprägte Dachgeometrie schafft Höhe und Struktur, während der Kamin einen warmen Akzent setzt und sich selbstverständlich in das Gesamtbild einfügt. Gerade das Zusammenspiel aus Licht, Proportionen und unterschiedlichen Fensterformaten gibt diesem Raum seine besondere Wirkung.

Über mehrere Fenstertüren setzt sich das Wohnen nach draußen fort. Der vorgelagerte Balkon erstreckt sich entlang der Fassade und bietet einen angenehm geschützten Platz mit Blick in das grüne, gewachsene Umfeld. Seine Lage macht ihn zu einem ruhigen Rückzugsort im Freien und schafft eine unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Bewusst eigenständig angelegt, zugleich aber nur wenige Schritte vom Essplatz entfernt, befindet sich die Küche. Die Einbauküche aus dem Jahr 2018 verbindet helle Fronten mit einer dunklen Arbeitsfläche und nutzt auch die Flächen unter der Dachschräge sinnvoll aus. So bleibt das Kochen räumlich klar gefasst, ohne vom übrigen Wohnen abgerückt zu sein.

An den zentralen Wohn- und Essbereich schließen sich die privateren Räume an. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem großzügigen en-suite-Badezimmer mit Badewanne und Dusche und bietet damit einen angenehm abgeschirmten Rückzugsbereich. Die beiden weiteren Schlafzimmer sind gut proportioniert, lassen ausreichend Spielraum für eine individuelle Möblierung und erhalten durch ihre großzügigen Fensterflächen viel Tageslicht. Ihre ausgewogenen Größen ermöglichen eine vielseitige Nutzung, ohne dass die Zimmer an Klarheit verlieren. Je nach Lebenssituation eignen sie sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ergänzt wird die sanitäre Ausstattung durch ein weiteres Duschbad, das vom Flur aus

zugänglich ist und insbesondere im Familienalltag oder für Gäste zusätzlichen Komfort schafft. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls innerhalb der Wohnung; ein weiterer Anschluss steht im Keller zur Verfügung.

Auch die Materialität unterstreicht die ruhige, wertige Gestaltung. Dunkles Stabparkett aus Merbau, verlegt von Böhmler im Tal, prägt weite Teile der Wohn- und Schlafräume und bildet einen eleganten Gegenpol zu den hellen Wand- und Deckenflächen. In Verbindung mit den Sprossenfenstern, wechselnden Raumhöhen und unterschiedlich gesetzten Fensteröffnungen entsteht eine ausgewogene Gestaltung, welche die besondere Dachgeschossarchitektur konsequent aufnimmt.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen außerdem ein gepflegter Gemeinschaftsgarten sowie eine separate Fahrradremise zur Verfügung. Der Garten erweitert das Angebot um einen weiteren angenehmen Aufenthaltsort im Freien, während die Fahrradremise eine geschützte und komfortable Unterbringung der Fahrräder ermöglicht.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Spitzboden mit Fenster bieten wertvolle zusätzliche Abstell- und Staumöglichkeiten. Auch die gemeinschaftlichen Bereiche zeigen sich gepflegt; notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden innerhalb der Eigentümergemeinschaft fortlaufend begleitet.

Ein Duplex-Garagenstellplatz ist separat zum Kaufpreis von 25.000 € zu erwerben.

Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Ca. 120 m² Wohnfläche mit klar gegliederter Raumaufteilung im Dachgeschoss
* Über 30 m² Nutzfläche inklusive eigenem Kellerabteil
* Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in München-Allach
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit besonderer Raumhöhe und viel Tageslicht
* Kamin als stilvoller Akzent im Wohnbereich
* Drei gut proportionierte Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Elternschlafzimmer mit direkt zugänglichem en-suite-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
* Zusätzliches Duschbad für Familie oder Gäste
* Separate Küche mit Einbauküche aus 2018 und direkter Anbindung an den Wohn- und Essbereich
* Hochwertiges, dunkel gehaltenes Stabparkett in weiten Teilen der Wohn- und Schlafräume
* Charakteristische Sprossenfenster sowie teils bodentiefe und bis in den Giebel geführte Fensterelemente
* Geschützter Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich und Blick ins grüne Wohnumfeld
* Laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft
* Ausgesprochen gepflegte Wohnanlage
* Duplex-Garagenstellplatz zum separaten Erwerb für 25.000 €

Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Alles zum Standort

Allach-Untermenzing im Nordwesten Münchens besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt München selbst bietet mit ihrer wirtschaftlichen Stärke, einer sehr guten medizinischen Versorgung und einem breit gefächerten Bildungsangebot beste Voraussetzungen für ein langfristig attraktives Wohnumfeld. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz, insbesondere durch die S-Bahn-Linie S2 und die Nähe zu den Autobahnen A8 und A99, sorgt zugleich für eine komfortable Mobilität im Alltag.

Der Stadtteil Allach-Untermenzing präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage mit grünem und angenehm ruhigem Charakter. Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und gewachsene Wohnstraßen bestimmen vielerorts das Bild. Die etablierte Nachbarschaft und die überschaubare Bebauungsstruktur schaffen ein Umfeld, das Ruhe und Wohnqualität mit den Vorzügen der Großstadt verbindet.

Auch im direkten Umfeld sind die Wege angenehm kurz. Mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe, ebenso verschiedene Grund- und weiterführende Schulen. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleisten eine gute medizinische Versorgung vor Ort. Für Freizeit und Erholung bieten Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen vielfältige Möglichkeiten, während das nahegelegene Familienzentrum mit unterschiedlichen Angeboten und Begegnungsmöglichkeiten das soziale Leben im Stadtteil ergänzt. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem erreichbar.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station Allach liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit der S2 eine direkte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt. Ergänzende Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung innerhalb des Stadtgebiets und machen viele alltägliche Wege auch ohne Pkw unkompliziert. Auch der Flughafen München ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar: Mit dem Pkw sind es rund 35 km bzw. etwa 30 Minuten Fahrzeit, mit der S-Bahn ist der Flughafen in unter einer Stunde erreichbar.

Damit verbindet Allach-Untermenzing ruhiges und grünes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer guten Anbindung an die Münchner Innenstadt. Besonders für Familien entsteht so ein Umfeld, das Rückzug und Erholung ebenso ermöglicht wie einen unkomplizierten Alltag und die Nähe zum urbanen Leben.

Objektnummer: 26225086 - 80999 München – Allach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26225086 - 80999 München – Allach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com