

Allach

# Charmantes Denkmal in Allach – Anwesen mit großem Gestaltungspotenzial

CODE DU BIEN: 24225052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 904 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24225052	Prix d'achat	2.090.000 EUR
Surface habitable	ca. 233,17 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Technique de construction	Charpente en bois
Chambres à coucher	6	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1911		

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Alternatif		



CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

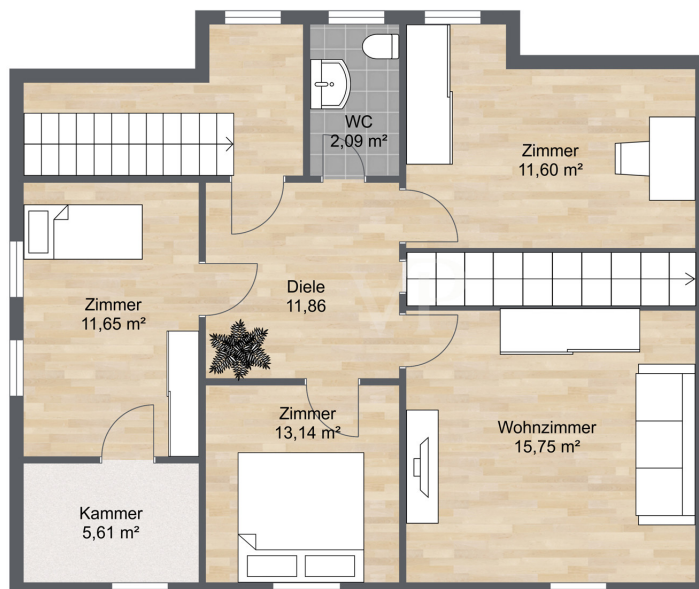
## La propriété



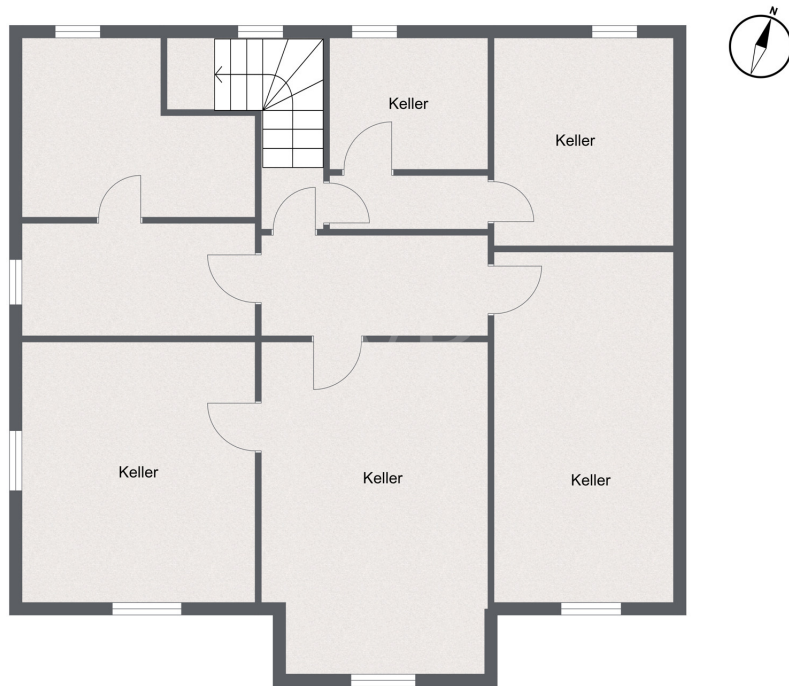
CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Une première impression

Dieses denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahr 1911, gelegen in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Allach, bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien. Auf einem großzügigen Grundstück von 904 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über einen separaten Zugang, der flexible Nutzung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Bausubstanz und großes Entwicklungspotenzial. Die Deckenhöhe von 3,10 m vermittelt ein beeindruckendes und großzügiges Raumgefühl. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und steigert somit den Wert der Immobilie. Trotz des Renovierungsbedarfs lässt sich mit einer fachgerechten Sanierung eine harmonische Verbindung zwischen historischem Erbe und modernem Wohnkomfort schaffen. Die Immobilie steht als Volldenkmal unter Denkmalschutz, was den Erhalt der einzigartigen Bauelemente sichert und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, historische Merkmale mit zeitgemäßer Architektur zu vereinen. Denkmalgeschützte Immobilien bieten zudem steuerliche Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen, was die Investition in diese besondere Liegenschaft noch attraktiver macht. Diese Immobilie spricht insbesondere Käufer an, die den besonderen Reiz einer historischen Immobilie erkennen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren. Mit Weitblick und Kreativität lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause erschaffen, das den Charme vergangener Zeiten bewahrt und gleichzeitig moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur und individuellem Gestaltungspotenzial macht dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Projekt mit nachhaltigem Wert. Zusätzlich eröffnet die separate Flurnummer auf dem Grundstück die Möglichkeit, ein weiteres Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zu errichten. Diese Option bietet ein enormes Potenzial zur Erweiterung und Wertsteigerung der Immobilie und ermöglicht eine vielseitige Nutzung – sei es als Mehrgenerationenlösung, Renditeobjekt oder zur individuellen Bebauung.

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* Volldenkmal mit historischem Charme
- \* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- \* Drei separate Wohneinheiten mit individuellem Zugang
- \* Großes Sanierungspotenzial
- \* Hervorragende Aufteilung der Wohneinheiten
- \* Deckenhöhe von 3,10 m: Gewährleistet ein lichtdurchflutetes und großzügiges Wohnambiente



CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Tout sur l'emplacement

Die harmonische Verbindung von Wohnen in fast ländlicher Idylle, einem hervorragenden Freizeitangebot, kompletter Infrastruktur und schneller Anbindung ins Stadtzentrum zeichnen Allach aus. Allach liegt an der Würm und wurde erstmals im Jahre 774 als "Ahaloh" erwähnt. Der Name bedeutet "Wald am Wasser". Allach gehört zu den ältesten Gemeinden und war politisch und landschaftlich eher an Dachau denn an München gebunden. Im Jahr 1803 wurde allerdings das Landgericht in der bayerischen Landeshauptstadt neu errichtet und Allach gehörte fortan zum Landgerichtsbezirk München. Im Jahr 1818 wurde der Ort eine selbstständige Gemeinde. Nach dem Bau der Eisenbahnlinie München-Ingolstadt wurde Allach ein bedeutender Industriestandort. Allach wurde am 1. Dezember 1938 nach München eingemeindet. Trotz seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort, blieb der Stadtteil von Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont. Der historische Ortskern von Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. An der Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Das Naherholungsgebiet Allacher Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und die St. Peter und Paul Kirche sorgen für den ländlichen Charme des Viertels. Innerhalb weniger Minuten lässt sich auch das Einkaufszentrum EVER.S in Allach erreichen. In benachbarten Unter-menzing sind Kitas, Grund- und weiterführende Schulen vorhanden. Die S-Bahn Haltestelle München-Allach (S2) liegt zentral im Kern des Stadtteils gelegen. Von dort erreichen Sie in 19 Minuten den Marienplatz. Eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege ist durch die Nähe zu den Autobahnen A 8 und A 99 gegeben. Attraktive Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür. Der Langwieder See und der Lußsee im benachbarten Langwied sind zwei der schönsten Badeseen auf dem Münchner Stadtgebiet und zudem für ihr sehr sauberes Wasser bekannt, weshalb sie die perfekte Möglichkeit bieten, sich mit Familie oder Freunden vom Alltagsstress zu erholen.

**CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24225052 - 80999 Allach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)