München / Allach – Allach

# Architektenhaus mit zeitloser Eleganz in ruhiger Wohnlage

***??????? ????????: 25225004***

**???? ??????: 1.250.000 EUR • ?????????: ca. 170 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 293 m²**

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25225004 |
| ????????? | ca. 170 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1998 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.250.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 12.03.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ?????????? ????????? | 113.30 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1998 |

??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# ?? ???????

??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?? ???????

??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?? ???????

??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# ?? ???????

??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

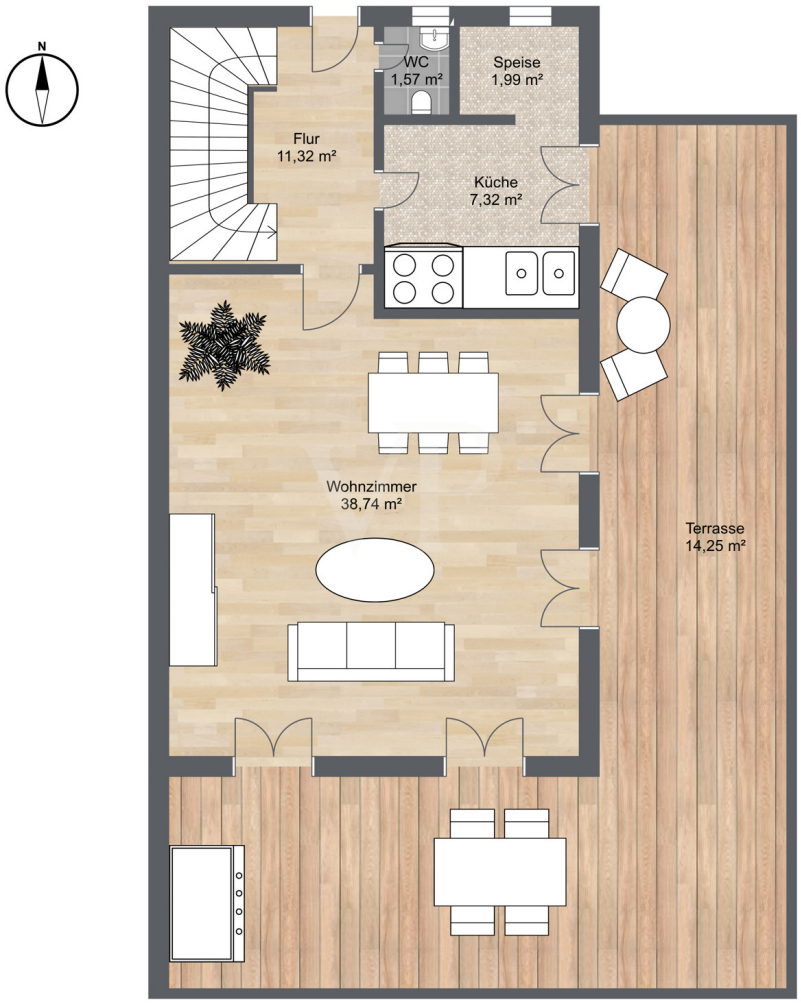
# ?? ???????

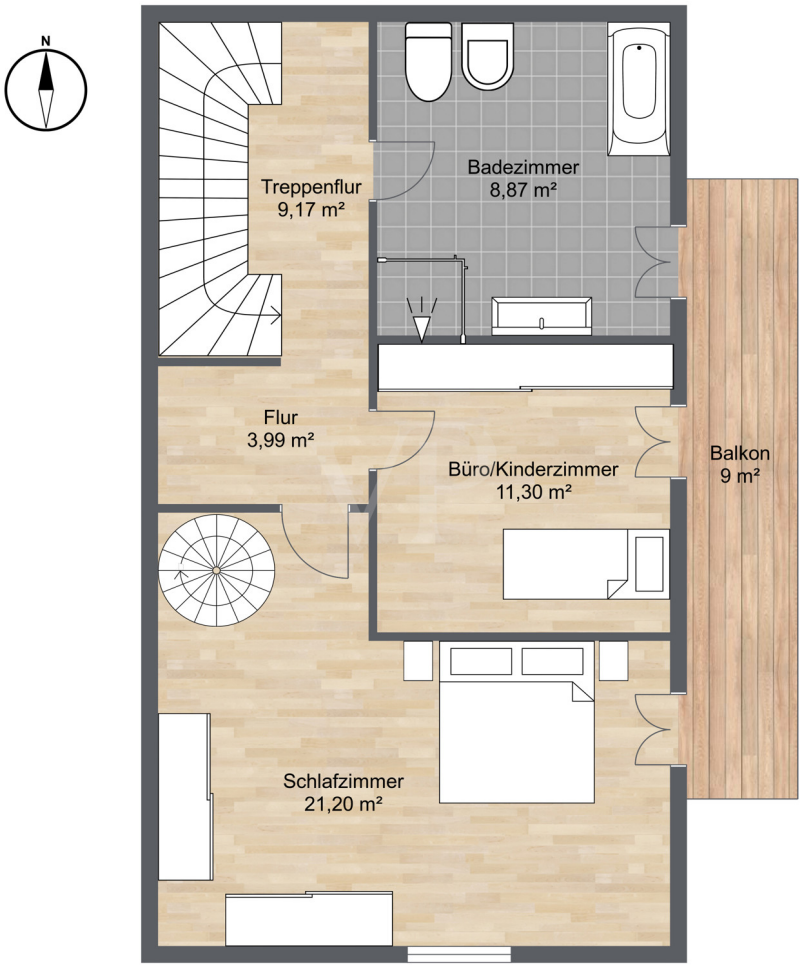
??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

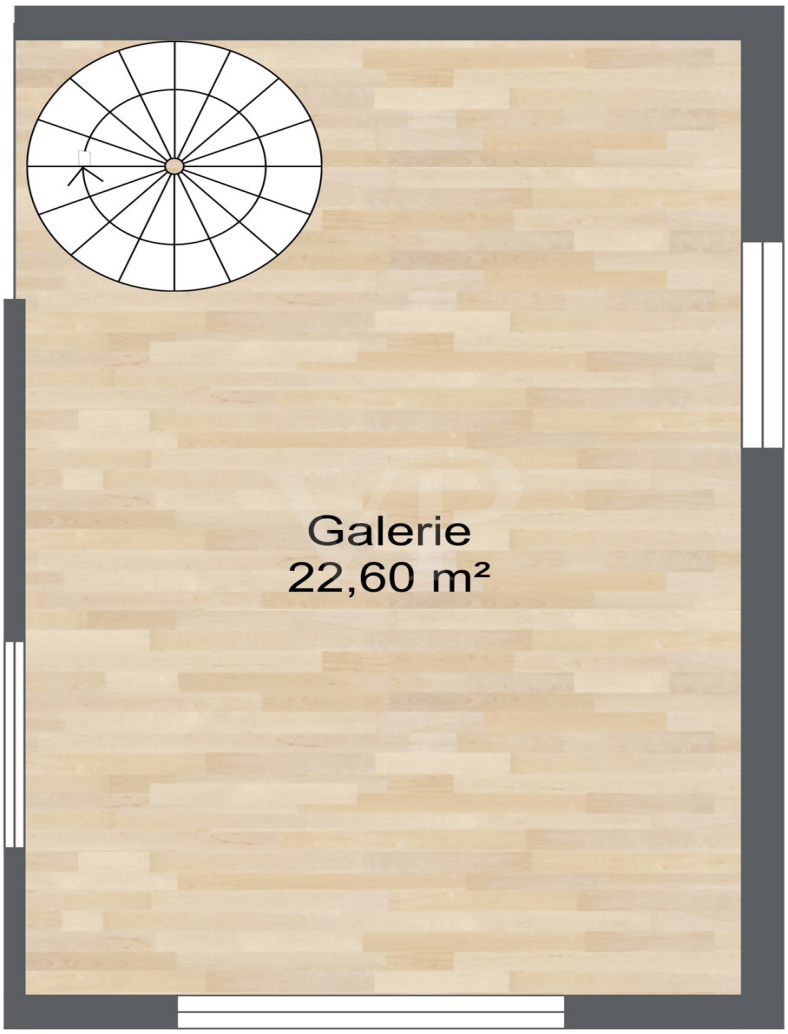
# ?? ???????

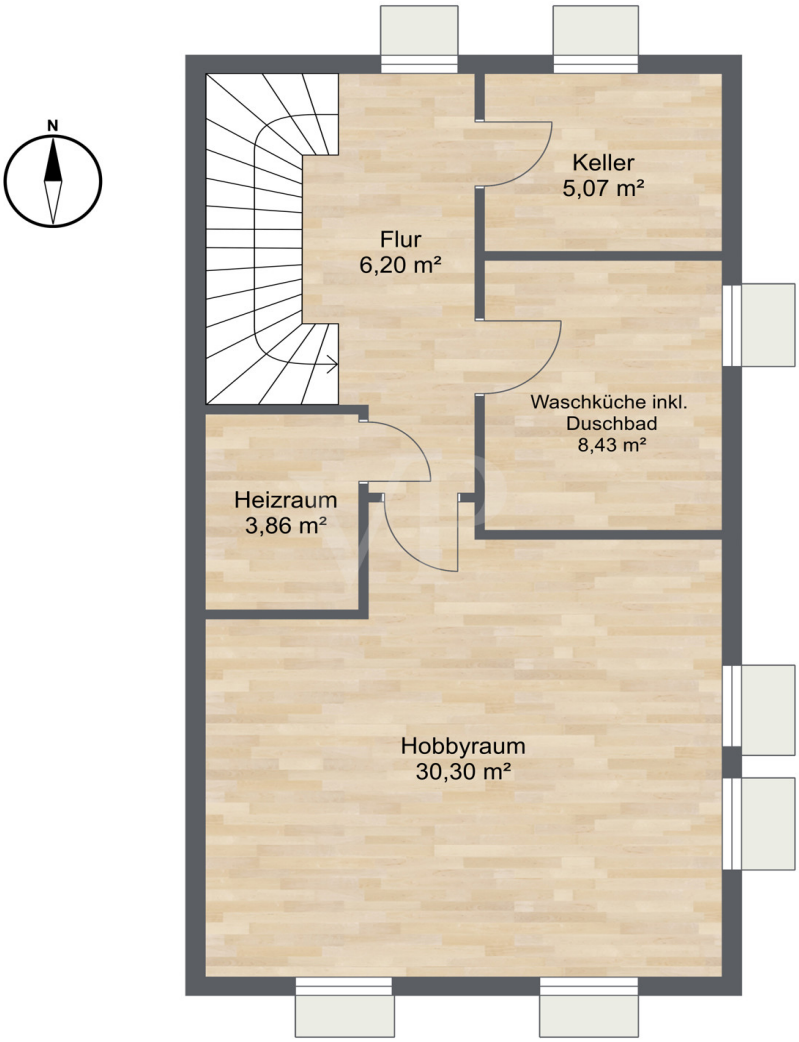
## ??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# ??????




N
Treppenflur
9,17 m²
Badezimmer
8,87 m²
Flur
3,99 m²
Büro/Kinderzimmer
11,30 m²
Balkon
9 m²
Schlafzimmer
21,20 m²


Galerie
22,60 m²


N
Keller
5,07 m²
Flur
6,20 m²
Waschküche inkl.
Duschbad
8,43 m²
Heizraum
3,86 m²
Hobbyraum
30,30 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ??? ????? ????????

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde als Architektenhaus mit viel Liebe zum Detail geplant und vereint zeitlose Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten. Gelegen in einer ruhigen Wohngegend, besticht sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, edle Materialien und eine hochwertige Ausstattung.

Schon beim Betreten des Hauses wird die besondere Qualität spürbar: Maßgefertigte Schreinerinnentüren mit FSB-Drückern verleihen den Räumen Charakter, während die großzügige Raumhöhe von 2,54 m ein angenehmes Wohngefühl schafft. Der Bodenbelag kombiniert stilvolle Fliesen in Holzoptik von Trussardi mit edlem Vollholz-Eichenparkett von Margaritelli, wodurch eine warme und zugleich elegante Atmosphäre entsteht.

Große, raumhohe Sprossen-Vollholzfenster sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und eröffnen den Blick ins Grüne. Der Wohnbereich bietet zudem die Möglichkeit, einen Holzofen anzuschließen, der an kühlen Tagen für eine behagliche Wärme sorgt.

Besonders durchdacht gestaltet sich auch das Untergeschoss: Ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 30 m² und großen Fenstern bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Fitnessraum, Home-Office oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein eigenes Duschbad sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der liebevoll gepflegte Garten, der als grüne Oase zum Verweilen einlädt. Zwei Terrassen bieten unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten – ideal, um den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne zu beginnen oder die Abendstunden entspannt ausklingen zu lassen.

Zukunftsorientiert wurde das Haus bereits für die Nutzung erneuerbarer Energien vorbereitet: Ein Dachauslass für eine Photovoltaikanlage ist vorhanden, sodass die Installation einer Solaranlage problemlos möglich ist. Die großzügige Fläche ermöglicht bei Bedarf eine Umgestaltung des Wohnzimmers in zwei separate Räume.

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* Architektenhaus
* Ruhige Wohngegend
* Drei Badeseen, die Würm und Pferdeställe in unmittelbarer Nähe
* Gepflegter grüner Garten
* Möglichkeit zur Anbauung einer Photovoltaikanlage
* Anschlussmöglichkeit für einen Holzofen im Wohnzimmer
* Trussardi Fliesenboden in Holzoptik
* Vollholz Eichenparkett von Margaritelli
* Marrokanische Fliesen in den Bädern
* Raumhohe Sprossenfenster von Meranti
* Galerie im Schlafzimmer
* Bad mit Dusche und Badewanne
* LED-Spots im Obergeschoss
* Große Terrassen auf Süd- und Ostseite
* Balkon nach Süden ausgerichtet
* Geräumiger Hobbyraum und Duschbad für Gäste im Kellergeschoss
* Gartenhaus mit zusätzlicher Terrasse
* Großer Tiefgaragenstellplatz

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Doppelhaushälfte ist nahe an der Würm gelegen. Die große Grünanlage dort mit Blick auf die alte Mühle bietet Möglichkeiten vieler Freizeitaktivitäten. Vom Schloß Blutenburg kommend fließt der von den Kelten genannte Fluß Ahaloe „Wald am Wasser“ vorbei an der „Inselmühle“ und mündet über die Amper schließlich in die Isar.

Schöne, ausgebaute Radwege führen entlang der Würm zum Schloß Nymphenburg, zum Nymphenburger Kanal und weiter zum Olympiapark und Stadtzentrum.
Der Standort der Immobilie in Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. Er verbindet ländliche Idylle mit vielfältiger Infrastruktur. Entlang der Hauptstrasse, der Eversbuschstrasse, findet man alle Geschäfte des täglichen Lebens, Banken, Apotheken, Schulen, Ärzte, alteingesessene Wirtschaften und italienische Restaurants.

Die nahen Badeseen, wie der Langwieder See, der Lußsee oder der Waldschwaigsee, bieten ein hervorragendes Freizeitangebot. Am östlichen Würmufer befindet sich eine Tennisanlage in Nachbarschaft mit einem idyllischen Biergarten.
Im Stadtbezirk Allach-Untermenzing gibt es Grundschule und weiterführende Schulen, Gymnasien und Büchereien.

Erst kürzlich ist am S-Bahnhof Allach ein neues umfangreiches Einkaufszentrum entstanden. Hier ist der Knotenpunkt für Bus- und S-Bahnverkehr.

Eine sehr gute Busverbindung zur S-Bahn ist praktisch vor der Haustüre. Von dort erreichen Sie in 20 Minuten den Marienplatz. Eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege ist durch die Nähe zu den Autobahnen A8, A 99 und A92 gegeben sowie zum Münchner Flughafen in ca. 30 Minuten.

Das Biotop hinter dem Lohwald bietet Tier-Liebhabern eine schöne Gelegenheiten für Spaziergänge. Auch die Pferdestallungen in direkter Umgebung sind ein magischer Anziehungspunkt für Familien und prägen die ländliche Idylle im Stadtgebiet.

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**??????? ????????: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com