

München / Allach – Allach

# Architektenhaus mit zeitloser Eleganz in ruhiger Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25225004**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25225004
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	113.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## La proprietà





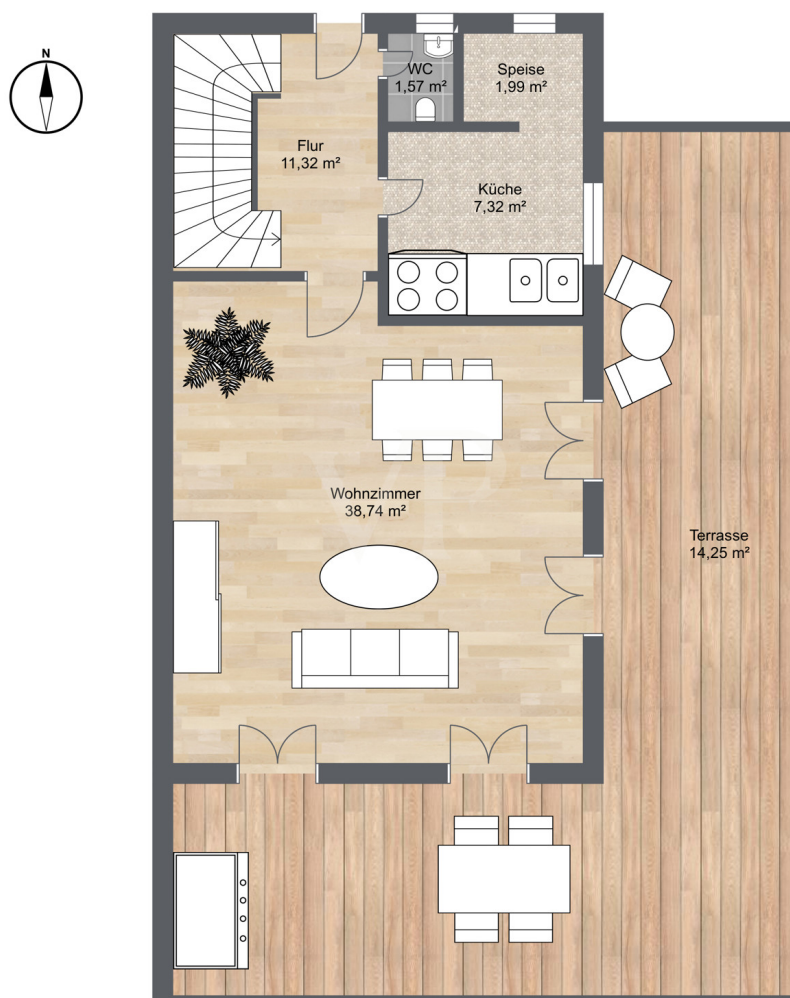
CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

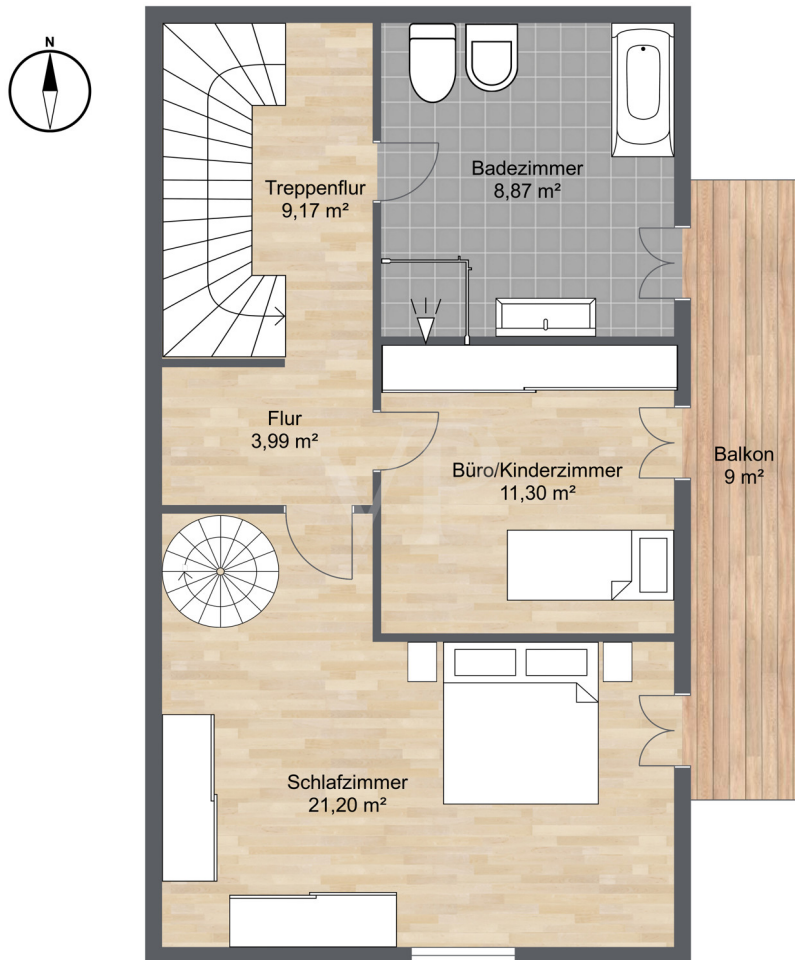
## La proprietà

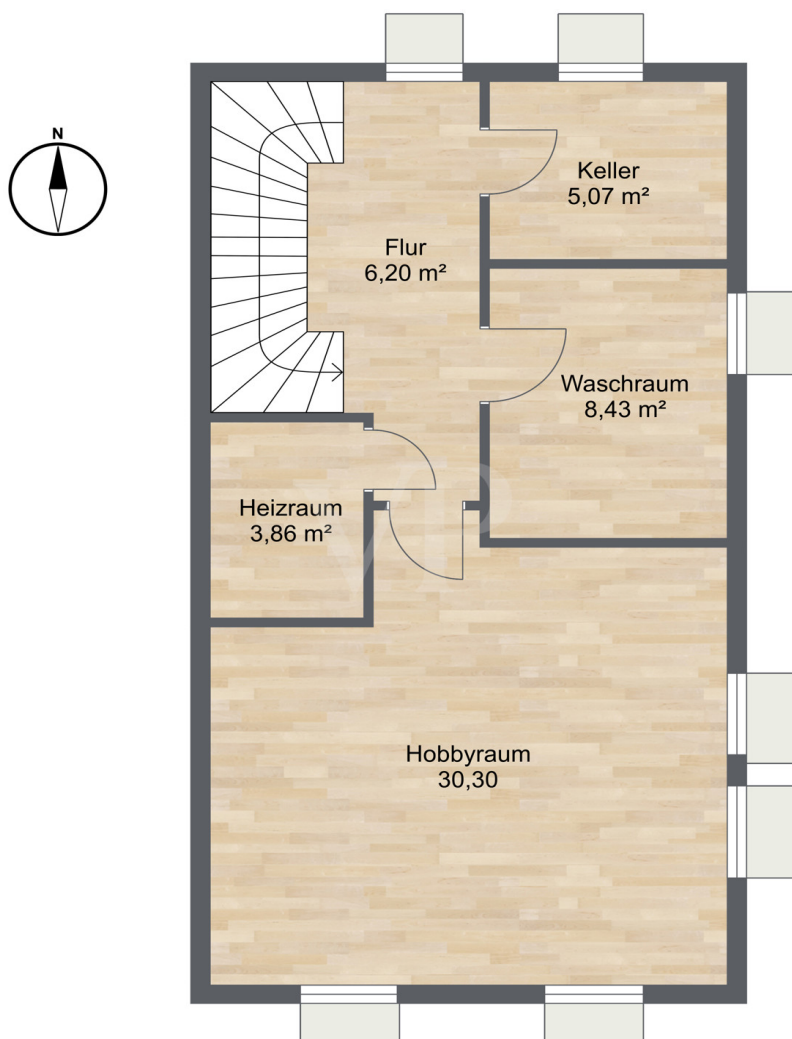


CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

## Una prima impressione

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. 40 m<sup>2</sup> 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.

CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach

## Dettagli dei servizi

### 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
- \* Raumhohe Sprossenfenster von Meranti
- \* Galerie im Schlafzimmer
- \* Bad mit Dusche und Badewanne
- \* LED-Spots
- \* Große Terrassen auf Süd- und Ostseite
- \* Balkon nach Süden ausgerichtet
- \* Geräumiger Hobbyraum und Duschbad für Gäste im Kellergeschoss
- \* Gartenhaus mit zusätzlicher Terrasse
- \* Großer Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

## Tutto sulla posizione

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 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. 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, A 99 und A 92 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. Die Würm bietet auch für Tierliebhaber eine super Gelegenheit für Spaziergänge. Auch die Pferdestallungen in direkter Umgebung ist ein magischer Anziehungspunkte für Familien.

**CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 113.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



**CODICE OGGETTO: 25225004 - 80999 München / Allach – Allach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)