

München / Allach – Untermenzing

# Exklusive Atelierwohnung mit Gartenidylle – Wohnen über den Dächern von Allach/Untermenzing

???????? ??????????: 25225030



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

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

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25225030	????? ???????	690.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	3		
????????			
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1993	????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (??????)	????????????????????	ca. 19 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	179.00 kWh/m²a
??????????????	14.12.2027	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

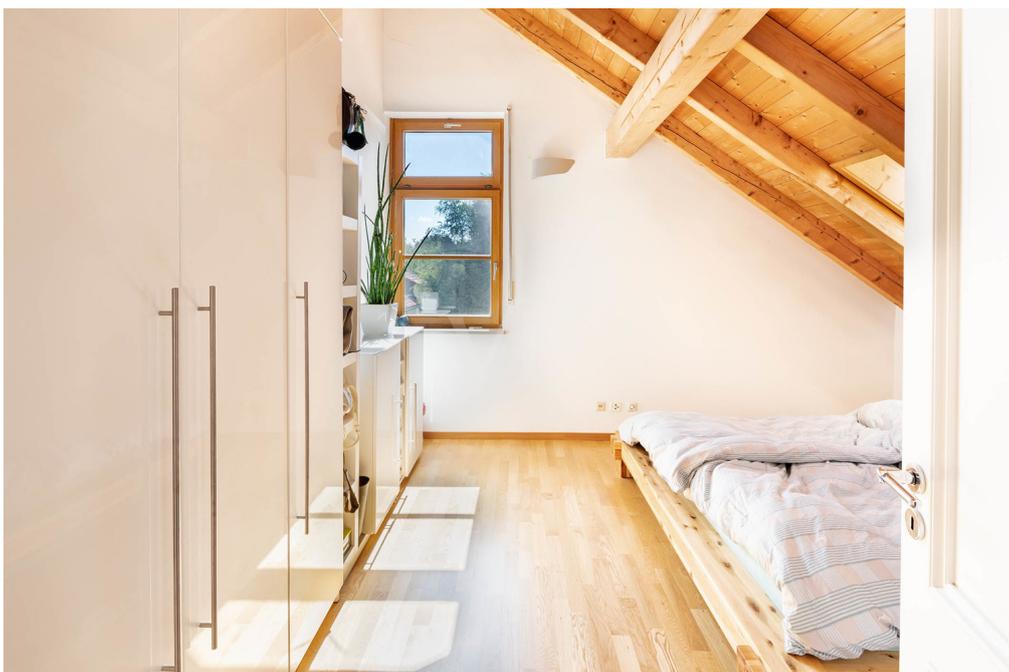
???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ?????????



??????? ???????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ????????



??????? ???????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ????????



???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ?????????



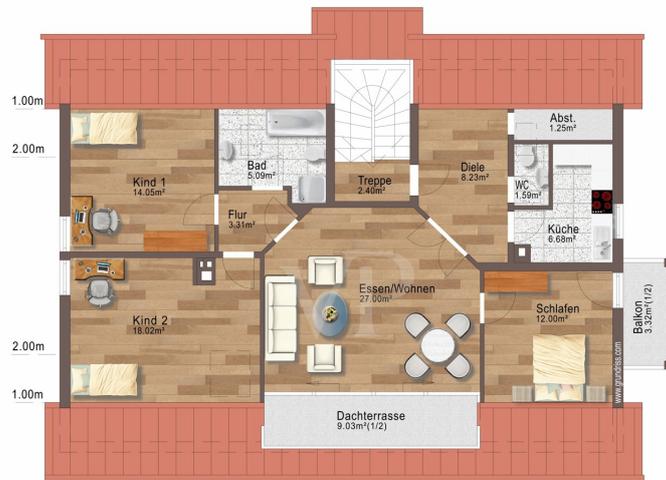
???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

???????



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss

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

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

??? ?????? ???????????

Diese außergewöhnliche Atelierwohnung mit ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich allein über das gesamte Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 mit nur fünf Wohneinheiten. Die offene Raumgestaltung, Sichtdachstuhl und Raumhöhen bis zu 4 Metern verleihen der Wohnung einen beeindruckenden Charakter – lichtdurchflutet, großzügig und dabei behaglich dank der warmen Holzstruktur.

Der fast 50m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich öffnet sich nach Süden hin zu einer überdachten Loggia, nach Osten ergänzt durch einen zweiten, ebenfalls kaum einsehbaren Balkon mit Blick ins Grüne. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Eingangsbereich mit Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Küche mit Einbauküche, sowie zwei ruhige Schlafzimmer mit hochwertigem Parkett im rückwärtigen Teil der Wohnung. Das Tageslichtbad ist mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung komfortabel über eine Fußbodenheizung, die Dachisolierung wurde 2016 modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 60m<sup>2</sup> große, separate Gartenanteil auf der geschützten Rückseite des Hauses – ideal für ruhige Stunden im Freien, Grillabende oder als Spielbereich für Kinder. Der Garten wird zusätzlich mit 20.000€ berechnet.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, Abstellflächen in der Dachschräge sowie ein Duplex-Garagenstellplatz (20.000€).

Die Immobilie ist derzeit vermietet, der monatliche Nettomietzins beträgt 1.840€. Sie eignet sich somit sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Kapitalanleger, die ein besonderes Objekt in gefragter Lage suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

\* Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert; der vorliegende Energieausweis stammt noch aus dem Jahr 2017. Der dort angegebene Verbrauchswert ist daher veraltet und wird sich durch die neue Heizung spürbar verbessern.

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Ca. 60?m<sup>2</sup> Gartenanteil (Sondernutzung)
- \* Fußbodenheizung
- \* Einbauküche inklusive
- \* Deckenhöhe bis ca. 4?m
- \* Balkon nach Osten
- \* Überdachte Süd-Loggia
- \* Hochwertiger Parkett & Fliesen
- \* Duplex-Stellplatz (20.000?€)
- \* Vermietet seit 09/2009
- \* Neue Gasheizung (2021)

??????? ?????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

??? ??? ??? ????????????

Die kleine, gepflegte Wohnanlage befindet sich in einer besonders ruhigen Seitenstraße im Herzen von Allach – einem der begehrten Stadtteile im Münchner Nordwesten. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit charmanten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, liebevoll angelegten Gärten und einer angenehm entspannten Atmosphäre. Die Straße selbst ist nahezu frei von Durchgangsverkehr und wird fast ausschließlich von Anwohnern genutzt – ein echtes Plus für alle, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Anbindung: Die S-Bahn-Station „Allach“ (Linie S2) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie schnell und bequem ins Münchner Stadtzentrum. Auch mit dem Auto profitieren Sie von kurzen Wegen zur Pippinger Straße sowie zu den Autobahnen A8 und A99. Der Münchner Flughafen oder auch Augsburg sind in rund 30 Minuten erreichbar.

Das Quartier zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Westen – mit einem hohen Grünflächenanteil, zahlreichen Spielplätzen, gewachsenen Strukturen und einem fast dörflich anmutenden Charakter. Die Bebauung ist kleinteilig und durchmischt: klassische Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und moderne Wohnanlagen prägen das Bild. Trotz der Stadtnähe bleibt Allach ein Ort mit viel Raum und Luft zum Leben – nicht umsonst weist der Stadtteil eine der niedrigsten Bevölkerungsdichten Münchens auf.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und vieles mehr sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Für Erholung und Ausgleich bieten sich das Naherholungsgebiet rund um den Langwieder See und den Lußsee an – beide mit ausgezeichneter Wasserqualität. Auch der Nymphenburger Schlosspark, die Ufer der Würm, das Westbad oder der Botanische Garten sind in wenigen Minuten erreichbar. Traditionelle Biergärten und gemütliche Lokale unterstreichen den hohen Freizeitwert des Viertels.

Dank dieser ausgewogenen Kombination aus Ruhe, Natur, guter Anbindung und urbaner Infrastruktur gehört dieser Teil von Allach-Untermenzing zu den gefragtesten Lagen im Münchner Westen.

???????? ??????????: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

