München / Allach – Untermenzing

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

Número da propriedade: 25225030

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • **ÁREA:** ca. 106 m² • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Numa vista geral

Número da propriedade	25225030
Área	ca. 106 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	690.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 19 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	14.12.2027
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	179.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

O imóvel

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Plantas dos pisos

Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Atelierwohnung mit ca. 106?m² 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 50?m² 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. 60?m² 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.

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS
* Ca. 60?m² 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)

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25225030 - 80999 München / Allach – Untermenzing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com