80997 München

Erstklassige Doppelhaushälfte in bester, ruhiger Lage

Kaufpreis
948.000 €

Wohnfläche
131,96 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	81,53 m²
Wohnfläche	131,96 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	213,49 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	232 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	948.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.06.2036
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	68.90

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten Süden

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 68.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Online-ID:
MLVRMEWF

Objekt-Nr.:
8293-JW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Allach im Nordwesten von München. Der Stadtteil zählt zu den besonders familienfreundlichen und gefragten Wohnlagen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Eingebettet in einem ruhigen Wohngebieten mit gepflegten Einfamilienhäusern sowie modernen Wohnanlagen, ist die unmittelbare Umgebung von zahlreiche Grünflächen geprägt. Diverse Wälder wie die Allacher Lohe oder die Angerlohe sind nur den berühmten "Katzensprung" entfernt und laden ganzjährig zu Spaziergängen, zum Joggen oder Radfahren ein.

Durch die gute Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken in der Nähe vorhanden. Familien profitieren zudem von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Über die S-Bahnstation Allach sowie verschiedene Buslinien ist die Münchner Innenstadt bequem und zügig erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A8 und A99, wodurch auch das Münchner Umland sowie der Flughafen München gut erreichbar sind.

Insgesamt bietet Allach eine ideale Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen und urbanem Komfort. Eine Lage, die von Familien, Berufstätigen und Einwohnern aller Altersgruppen sehr geschätzt wird.

Ausstattungs-Beschreibung

- Ziegelbau mit Wärmeschutz
- Gas-Zentralheizung (im DG verbaut, mit passenden Holzverkleidungen verdeckt)
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Photovoltaikanlage mit 21 Modulen und 6,375 kWp Leistung
- SolarEdge Inverter sowie 10 kW Speicher
- Grundwasserpumpe im Garten
- Holzkaminofen der Firma Hark im Wohnzimmer
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Außenrollläden
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- zwei Schlafzimmer und Flur im OG derzeit ohne Bodenbelag
- ausgebautes Dachgeschosszimmer mit Teppichboden
- zwei Hobbyräume im Keller
- sonnige Terrasse mit elektrischer Markise
- Duplex Stellplatz (oben)

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 bietet ein behagliches Zuhause mit viel Platz und einer angenehmen Wohnatmosphäre in begehrter Lage von München-Allach. Die ruhige, grüne Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und verbindet zugleich urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und Naturnähe.

Schon beim Eintreten vermittelt das Haus eine freundliche und einladende Stimmung. Der gut durchdachte Grundriss im Erdgeschoss verbindet Küche, Wohn- und Essbereich auf harmonische Weise und schafft ein offenes Wohngefühl. Die großzügige Einbauküche lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den direkten Zugang zur Südterrasse sowie zum großzügig grünen Garten. Mit seiner sonnigen Süd-/Ostausrichtung bietet dieser einen geschützten Ort zum Entspannen und Genießen.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das geräumige Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche bietet zusätzlichen Komfort für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Das gemütliche Atelier überzeugt mit seiner offenen Gestaltung und schafft Raum für kreative Ideen, ein Homeoffice oder einen privaten Rückzugsort.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Wasch- und Technikraum sowie dem Vorratskeller stehen zwei beheizte Hobbyräume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Fitnessraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum nutzen lassen.

Komplettiert wird das Angebot durch einen eigenen oberen Duplex Stellplatz.

Ein Haus mit viel Charme, großzügigem Platzangebot und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen in attraktiver Münchner Lage schätzen.

Objekt-Titel

Erstklassige Doppelhaushälfte in bester, ruhiger Lage

Impressionen

Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de