



80997 München

Urban und naturnah zugleich: Effiziente DHH mit Wohlfühlfaktor



1.050.000 €

Kaufpreis

131,96 m²

Wohnfläche

232 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,96 m ²
Nutzfläche	81,53 m ²
Gesamtfläche	213,49 m ²
Grundstücksfläche	232 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- 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
- ausgebauten Dachgeschosszimmer mit Teppichboden
- zwei Hobbyräume im Keller
- sonnige Terrasse mit elektrischer Markise
- Duplex Stellplatz (oben)



Beschreibung

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 Tageslichtbadzimmer 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.

Lage

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 Wohngebiet mit gepflegten Einfamilienhäusern sowie modernen Wohnanlagen, ist die unmittelbare Umgebung von zahlreichen 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.

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:

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.





























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