

München

# Exklusives Refugium für Paare: Elegante 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Bestlage von München

Objektnummer: 24094033



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	24094033
Wohnfläche	ca. 120,22 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,00 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Die Immobilie



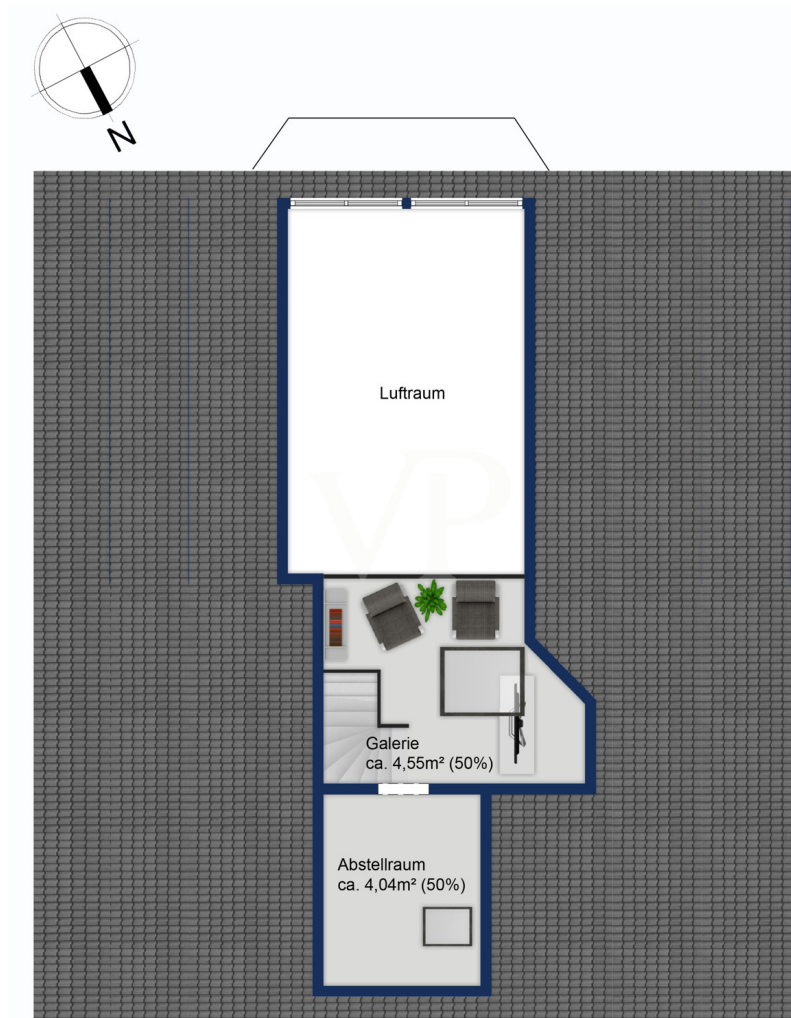


Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Ein erster Eindruck

Tauchen Sie ein in den ultimativen Wohnkomfort dieser außergewöhnlichen 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung, die auf ca. 120 m<sup>2</sup> alles vereint, was das Herz begehrt. Mit einer großzügigen Galerie und einem offen gestalteten Wohn-Essbereich mit beeindruckender Atelierverglasung, erleben Sie hier ein lichtdurchflutetes Ambiente, das keine Wünsche offenlässt. Die gesamte Wohnung ist mit edelstem italienischem Marmor ausgelegt, der in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine wunderbare Wohlfühlatmosphäre sorgt. Der stilvolle Kamin im Wohnbereich sorgt für gemütliche Stunden und unterstreicht das luxuriöse Flair dieser Wohnung. Die hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatten ist nicht nur ein Traum für alle, die gerne kochen, sondern setzt auch optische Akzente. Besonders hervorzuheben ist der luxuriöse Wellnessbereich: Genießen Sie entspannte Stunden in der eigenen Sauna, oder lassen Sie sich im Bad mit Whirlpool, gemauerter Dusche und kunstvollen Bodenverzierungen verwöhnen. Die Wandbemalungen verleihen dem Raum zusätzlich einen einzigartigen Charme. Weitere Highlights wie eine Fahrradgarage im Hinterhof und ein Keller mit separatem Kühlteil, ideal als Weinkeller oder für empfindliche Vorräte, runden das außergewöhnliche Angebot ab. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause. Luxus, Komfort und Stil treffen hier aufeinander und schaffen ein einzigartiges Lebensgefühl. Lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie verzaubern und erleben Sie exklusives Wohnen in seiner schönsten Form.

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Ausstattung und Details

- exklusive Dachgeschoss Wohnung mit Galerie
- offen gestalteter Wohn-Essbereich mit Atelierverglasung
- Fußböden in der gesamten Wohnung aus hochwertigem ital. Marmor
- Fensterbänke und Fußleisten aus hochwertigem ital. Marmor
- Holzparkett auf der Galerie
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung (außer Galerie)
- stilvoller eingebauter Kamin
- hochwertige Einbauküche mit Arbeitsplatten aus Naturstein
- Markengeräte (inkl. Dampfgarer) der Hersteller Miele und Siemens
- großer Wellnessbereich mit Gäste-WC
- Sauna mit Sanariumfunktion und Außenfenster
- Dampfbad
- Bad mit Whirlpool, gemauerter Dusche, zwei Waschbecken und Handtuchheizkörper
- aufwendige Bodenverzierungen und Wandbemalung im Bad
- zwei eingebaute Split-Klimaanlagen (Innen-und Außengerät) im Wohn-und Schlafbereich
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- diverse Mansardenschränke für zusätzlichen Stauraum
- ausfahrbare Leinwand für Beamer
- Duplex-Stellplatz in der Außengarage
- gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Fahrradgarage im Hinterhof
- Keller mit separatem Kühlabteil, nutzbar z.B. als Weinkeller
- Satellitenschüssel auf dem Dach

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Alles zum Standort

Daglfing liegt im nordöstlichen Teil der Stadt München. Es gehört zum Stadtbezirk 13 - Bogenhausen und ist durch eine Mischung aus städtischen und ländlichen Charakteren geprägt. Das Viertel grenzt im Westen an die Stadtteile Denning und Zamdorf, im Norden an Johanneskirchen, im Osten an die Gemeinde Aschheim sowie im Süden an die Autobahn A94, die eine wichtige Verkehrsader darstellt. Das Viertel bietet eine ruhige Wohnlage und die Bebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern. Trotz der Stadtnähe bleibt der ländliche Charakter in vielen Teilen des Viertels erhalten. Weitläufige Grünflächen, wie der Zamilapark, und die Nähe zur Isar sorgen für eine hohe Lebensqualität. Der Stadtteil bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Besonders bekannt ist die Galopprennbahn München-Daglfing, die eine lange Tradition im Pferderennsport hat. Der nahegelegene Englische Garten sowie die Isarauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Daglfing ist überwiegend ein Wohnviertel, dennoch gibt es einige kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister. In den benachbarten Stadtteilen Bogenhausen und Denning befinden sich größere Einkaufszentren und Gewerbegebiete. Die S-Bahn-Linie S8 verbindet das Viertel direkt mit dem Stadtzentrum (Hauptbahnhof) und dem Flughafen München. Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu benachbarten Stadtteilen und zur U-Bahn-Station Arbellapark bieten. Über die A94 und die nahegelegene A99 ist Daglfing auch für den Individualverkehr sehr gut erreichbar.



**Objektnummer: 24094033 - 81929 München**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 24094033 - 81929 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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