

München – Allach

# Gemütliche Immobilie mit perfekter Anbindung und Natur direkt vor der Tür

Objektnummer: 24225035



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

**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 314 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

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

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225035
Wohnfläche	ca. 85,54 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.06.2032	Endenergiebedarf	375.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Die Immobilie





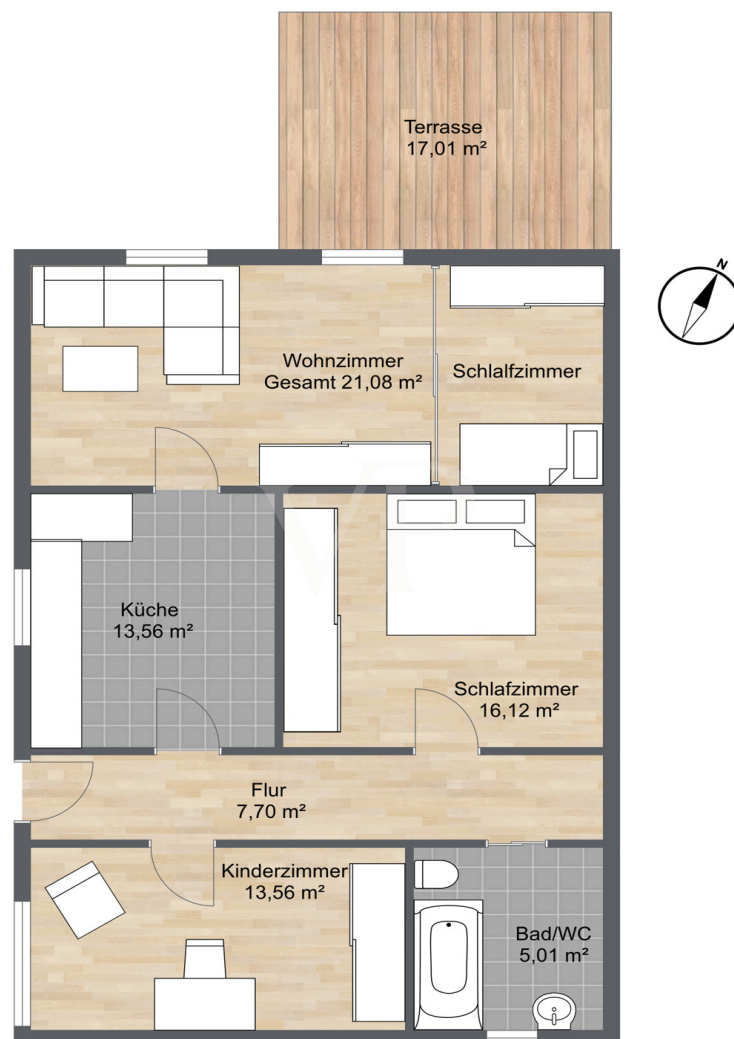
Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## 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: 24225035 - 80999 München – Allach

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie, erbaut im Jahr 1936 mit einem Anbau aus 1963, vereint historische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort. Die Wohnfläche von etwa 86 m<sup>2</sup> und das großzügige Grundstück von ca. 314 m<sup>2</sup> bieten Ihnen nicht nur genügend Raum zum Wohlfühlen, sondern auch Potenzial für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Das Satteldach, die massive Bauweise sowie moderne Elemente wie Isoglas-Fenster und Vinylparkett sorgen für ein komfortables Wohnerlebnis. Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss, das ein Gefühl von Geborgenheit und Gemütlichkeit vermittelt. Beim Betreten empfängt Sie ein gemütliches Wohnzimmer, welches mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet ist und direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick auf den liebevoll gestalteten Garten genießen, der durch ein zusätzliches Gartenhaus viel Platz für Ihre Gartengeräte oder Hobbys bietet. Die helle und moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. In allen Räumen, außer im Badezimmer, wurden hochwertige Vinylböden verlegt, die dem Haus ein einheitliches und modernes Erscheinungsbild verleihen. Das Wannenbad hingegen ist mit eleganten Fliesen ausgestattet und bietet eine Oase der Entspannung nach einem langen Tag. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Fußbodenheizung, die in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist der 1963 erfolgte Anbau, der zusätzlichen Raum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Speicher ist zwar derzeit nicht ausgebaut, jedoch bietet er Potential für individuelle Gestaltungsideen um eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> zu erzielen. Zusätzlich zum Carport steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die unterkellert ist und somit reichlich Stauraum bietet. Auch die Garage bietet Platz für ein Auto und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche umfangreiche Renovierungen durchgeführt, die das Haus in einem sehr guten Zustand erscheinen lassen. Diese umfassen unter anderem die Erneuerung der Fußböden sowie diverse Modernisierungen in den Wohnräumen. Schließlich ermöglicht diese Immobilie eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage. Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gute Balance zwischen Stadtleben und Natur legen.

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Große Wohnküche mit schöner Einbauküche und Anschlussmöglichkeiten eines Kaminofens
- \* Überdachte Terrasse
- \* Vinylbodenbeläge
- \* Gartenhaus
- \* Fußbodenheizung
- \* Dachausbau möglich
- \* Unterkellerte Garage
- \* Umfangreiche Renovierungen von ca. 2020
- \* Neuwertige Kunststofffenster von ca. 2020
- \* Neu Gasheizung von ca. 2020
- \* Carport und Garage vorhanden

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Alles zum Standort

Der malerisch schöne Stadtteil Untermenzing befindet sich im Nordwesten von München und überzeugt seine Bewohner durch die begrünten Wohnsiedlungen, ohne auf die Vorzüge der pulsierenden Großstadt verzichten zu müssen. Der Namensursprung Untermenzings geht wohl auf einen Mann zurück, der sich Manzo, Manzio, Menzio bzw. Mennisco nannte. Wie alt Untermenzing tatsächlich ist, kann heute nicht mehr rekonstruiert werden. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1410, allerdings gibt es Hinweise, dass das Gebiet schon früher besiedelt war. 1632, im Dreißigjährigen Krieg, wurde Untermenzing zur Hälfte zerstört. Die Einwohnerzahl blieb in den nächsten Jahrhunderten relativ konstant. Im Jahr 1667 wurden 31 Anwesen gezählt, 1809 waren es 35. 1818 wurde Untermenzing zur eigenständigen Gemeinde erhoben. Nach der Eröffnung der Bahnlinie München-Ingolstadt 1867 stieg auch die Einwohnerzahl Untermenzings. Bei der Eingemeindung nach München 1938 betrug die Zahl der Bewohner über 4.800. Bereits seit diesem Jahr bildet Untermenzing zusammen mit Allach einen Stadtbezirk. Vor allem die Angerlohnsiedlung, welche direkt an das gleichnamige Naturschutzgebiet grenzt sowie die Beersiedlung, die heute noch die Handschrift des berühmten Untermenzinger Bauunternehmers Korbinian Beer trägt, sorgen für den Charakter des Stadtteils. Eine Besonderheit Untermenzings sind die vielen alten Bauernhöfe und Einfamilienhäuser in der Eversbuschstraße, deren Gärten oftmals bis an die Würm reichen. Der Stadtteil überzeugt mit zudem mit dem vielfältigen Bildungsangebot: Sechs Kitas, zwei Grundschulen, eine Realschule sowie das städtische Louise-Schröder Gymnasium befinden sich hier. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Zur Freizeitgestaltung eignen sich neben zahlreichen Sport- und Kulturvereinen der traditionsreiche Biergarten „Insel Mühle“. An kälteren Tagen sorgt das Westbad im nahegelegenen Pasing für wertvolle, erholsame Stunden. Vorbildlich ist auch die Anbindung an die Stadt München. Mit der S-Bahn benötigen Sie lediglich 20 Minuten in die Innenstadt. Auch mit dem Auto dauert es nur rund 25 Minuten in die Innenstadt sowie in das beliebte 5-Seen-Land. Die Alpen erreichen Sie innerhalb von 60 Autominuten.

Objektnummer: 24225035 - 80999 München – Allach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 375.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24225035 - 80999 München – Allach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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