

München

# Charmantes Wohnen: 3-Zimmer Wohnung in idyllischer und ruhiger Umgebung

Property ID: 24225049



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

RENT PRICE: 2.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24225049 - 80999 München

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24225049 - 80999 München

## At a glance

Property ID	24225049
Living Space	ca. 98,14 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Underground car park, 90 EUR (Rent)

Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24225049 - 80999 München

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	21.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.12.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24225049 - 80999 München

## The property



Property ID: 24225049 - 80999 München

## The property



Property ID: 24225049 - 80999 München

## The property



Property ID: 24225049 - 80999 München

## The property



Property ID: 24225049 - 80999 München

## The property



Property ID: 24225049 - 80999 München

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24225049 - 80999 München

## A first impression

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und liegt in einer besonders ruhigen und angenehmen Wohngegend. Mit einer großzügigen Dachterrasse sowie zwei weiteren Balkonen genießen Sie reichlich Freiraum und natürliche Lichtverhältnisse in jedem Zimmer. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück der Wohnung ist die offene Küche, die mit einem Bora Induktionsherd und einem Neff Backofen ausgestattet ist – ideal für leidenschaftliche Köche. Die maßgefertigten Schreinereinbauten bieten nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern unterstreichen auch die Exklusivität dieser Immobilie. Das Badezimmer ist mit edlen, italienischen Fliesen versehen und verfügt über eine Walk-In Dusche, die eine entspannte Wohlfühlatmosphäre schafft. Eichenparkett in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung eine warme und elegante Note. Diese Immobilie vereint modernes Design mit erstklassiger Ausstattung und bietet ein herausragendes Wohnerlebnis. Die intelligente Raumaufteilung, die exklusive Küche, das elegante Bad und die großzügige Dachterrasse mit zwei Balkonen machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Dachterrasse sowohl vom Schlaf- als auch vom Kinderzimmer aus, der Ihnen ein Maximum an Privatsphäre und Ruhe bietet. Das Wohngebäude selbst besteht aus nur vier Parteien, was eine exklusive und intime Wohnatmosphäre garantiert. \* Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei \* Es wird ein Standard-Mietvertrag geschlossen

Property ID: 24225049 - 80999 München

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* Energieeffizienzklasse A+
- \* Besonders ruhige Lage
- \* Zwei Balkone und eine Dachterrasse
- \* Hochwertige Schreiner-Maßanfertigungen
- \* Zugang zur Dachterrasse vom Schlafzimmer und Kinderzimmer
- \* Offene Küche mit qualitativer Ausstattung
- \* Bora-Induktionskochfeld, Bruck-Kochinselbeleuchtung, Neff-Backofen uvm.
- \* Eichenparkett
- \* Italienische Badfliesen
- \* Walk-In Dusche
- \* Badausstattung von Villeroy & Boch, Hans Grohe und Geberit
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Elektrische Rollläden
- \* Fußbodenheizung

Property ID: 24225049 - 80999 München

## All about the location

Allach Die harmonische Verbindung von Wohnen in fast ländlicher Idylle, einem hervorragenden Freizeitangebot, kompletter Infrastruktur und schneller Anbindung ins Stadtzentrum zeichnen Allach aus. Allach liegt an der Würm und wurde erstmals im Jahre 774 als "Ahaloh" erwähnt. Der Name bedeutet "Wald am Wasser". Allach gehört zu den ältesten Gemeinden und war politisch und landschaftlich eher an Dachau denn an München gebunden. Im Jahr 1803 wurde allerdings das Landgericht in der bayerischen Landeshauptstadt neu errichtet und Allach gehörte fortan zum Landgerichtsbezirk München. Im Jahr 1818 wurde der Ort eine selbstständige Gemeinde. Nach dem Bau der Eisenbahnlinie München-Ingolstadt wurde Allach ein bedeutender Industriestandort. Allach wurde am 1. Dezember 1938 nach München eingemeindet. Trotz seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort, blieb der Stadtteil von Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont. Der historische Ortskern von Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. An der Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Das Naherholungsgebiet Allacher Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und die St. Peter und Paul Kirche sorgen für den ländlichen Charme des Viertels. Innerhalb weniger Minuten lässt sich auch das Einkaufszentrum EVER.S in Allach erreichen. In benachbarten Unter-menzing sind Kitas, Grund- und weiterführende Schulen vorhanden. Die S-Bahn Haltestelle München-Allach (S2) liegt zentral im Kern des Stadtteils gelegen. Von dort erreichen Sie in 19 Minuten den Marienplatz. Eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege ist durch die Nähe zu den Autobahnen A 8 und A 99 gegeben. Attraktive Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür. Der Langwieder See und der Lußsee im benachbarten Langwied sind zwei der schönsten Badeseen auf dem Münchner Stadtgebiet und zudem für ihr sehr sauberes Wasser bekannt, weshalb sie die perfekte Möglichkeit bieten, sich mit Familie oder Freunden vom Alltagsstress zu erholen.

Property ID: 24225049 - 80999 München

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 21.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Property ID: 24225049 - 80999 München

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)