

München

# Exklusiv residieren - Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Galeriewohnung für anspruchsvolle Käufer

????????? ??????????: 24094023



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

???? ??????: 997.500 EUR • ??????????: ca. 120,22 m<sup>2</sup> • ?????????: 3.5

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ??? ??????

???????? ??????????	24094023	????? ???????	997.500 EUR
????????????	ca. 120,22 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	3.5		
?????????????? ???	1	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2000	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????, 27500 EUR (???????)	???????	WC ?????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.07.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



????????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????





???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

?? ?????????



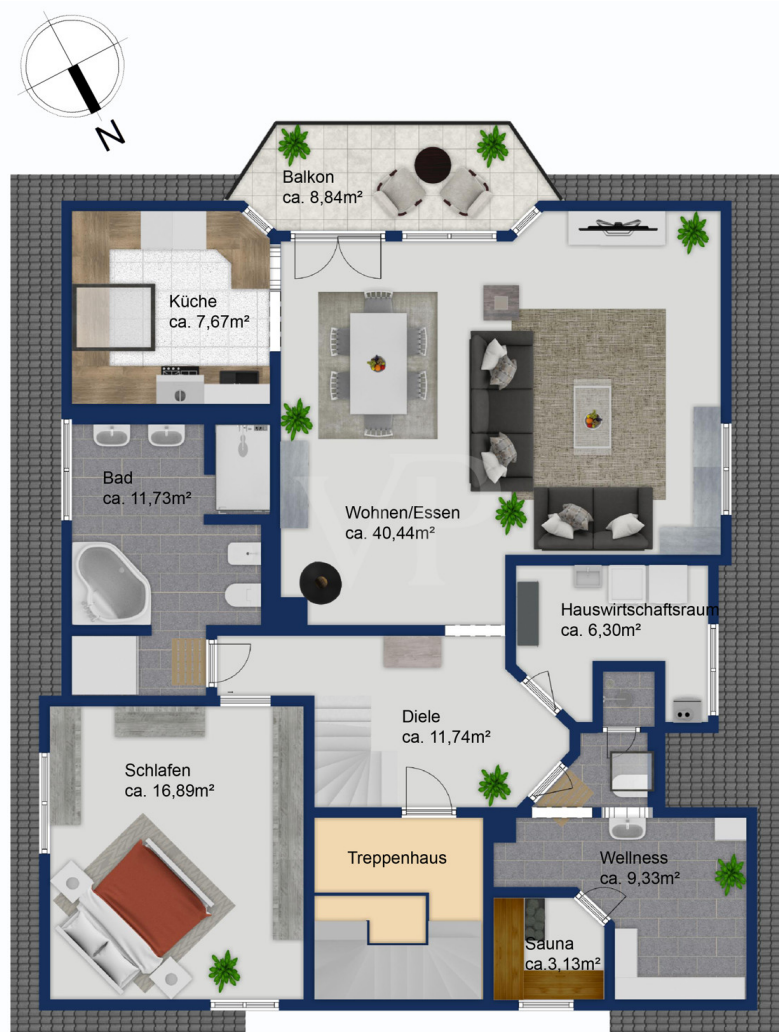
???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

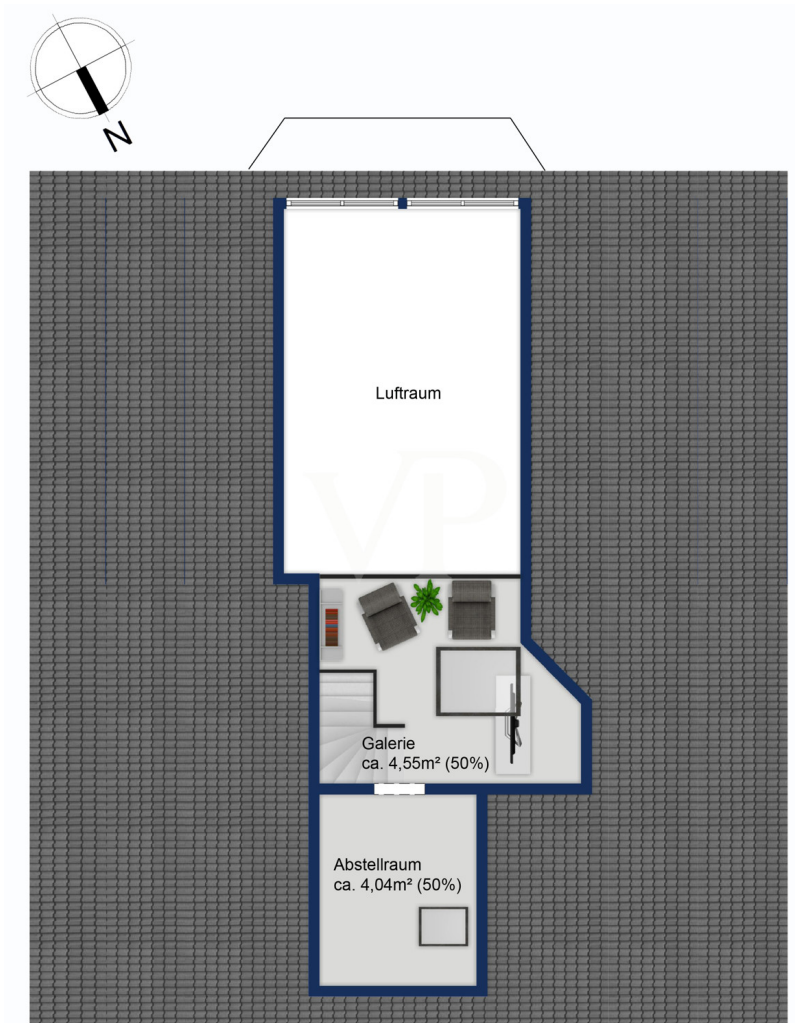
?? ?????????



???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24094023 - 81929 München

??? ?????? ???????????

Diese atemberaubende Dachgeschosswohnung bietet ein luxuriöses Wohnerlebnis auf höchstem Niveau. Die Immobilie besticht durch ihre exklusive Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung. Perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Eleganz, Komfort und eine herausragende Wohnqualität legen. Der edle Marmorboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, unterstreicht den luxuriösen Charakter und verleiht jedem Raum eine zeitlose Eleganz. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiges Wohn-Esszimmer, das durch seine hohe Decke und die lichtdurchflutete Atmosphäre beeindruckt. Der Raum bietet nicht nur viel Platz für gesellige Abende, sondern auch einen wunderbaren Rückzugsort zum Entspannen. Von hier aus gelangen Sie auch auf den gemütlichen Südbalkon, der Ihnen einen wunderbaren Ausblick bietet und viel Platz für sonnige Stunden im Freien schafft. Beginnen Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien oder lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Raum für kulinarische Experimente. Hier wird Kochen zum Vergnügen, und auch gesellige Kochabende lassen sich in diesem stilvollen Ambiente hervorragend realisieren. Das Schlafzimmer ist ein wahres Refugium der Ruhe und Erholung. Es ist bereits mit hochwertigen Einbauschränken und einem komfortablen Bett ausgestattet, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Der angrenzende Wellnessbereich mit einer eigenen Sauna lädt dazu ein, nach einem langen Tag in wohltuender Wärme zu entspannen. Das große Badezimmer bietet alles, was das Herz begehrt: Zwei elegante Waschbecken, eine großzügige Dusche und einen Whirlpool, der Ihnen den perfekten Ort für eine Auszeit bietet. Hochwertige Armaturen und edle Materialien sorgen für ein luxuriöses Ambiente, das keine Wünsche offenlässt. Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Galerie, die einen zusätzlichen Bereich schafft, der sich ideal als Home-Office, Lesecke oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum mit eingebautem Kühlteil, ideal als Weinkeller zu nutzen, und einen Duplex-Garagenstellplatz auf dem Grundstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie !

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

????????????????? ??? ??????????

- 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



??????? ???????: 24094023 - 81929 München

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24094023 - 81929 München

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24094023 - 81929 München

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 ?????? - ??????????

E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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