

München

Wohntraum für Zwei: Exklusive 2,5-Zimmer- Wohnung in bester Lage von München

????????? ??????????: 24094032



www.von-poll.com

????? ??????: 949.000 EUR • ??????????: ca. 120,22 m² • ?????????: 2.5

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

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

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ??? ??????

???????? ??????????	24094032	????? ???????	949.000 EUR
????????????	ca. 120,22 m ²	????????????	
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2.5		
???????????? ??? ????????	1		
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	2000	????????????	
????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (?????)	???????????????????? ??????	ca. 40 m ²
		??????	WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????	???????	92.00 kWh/m ² a
?????????????	20.07.2027	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

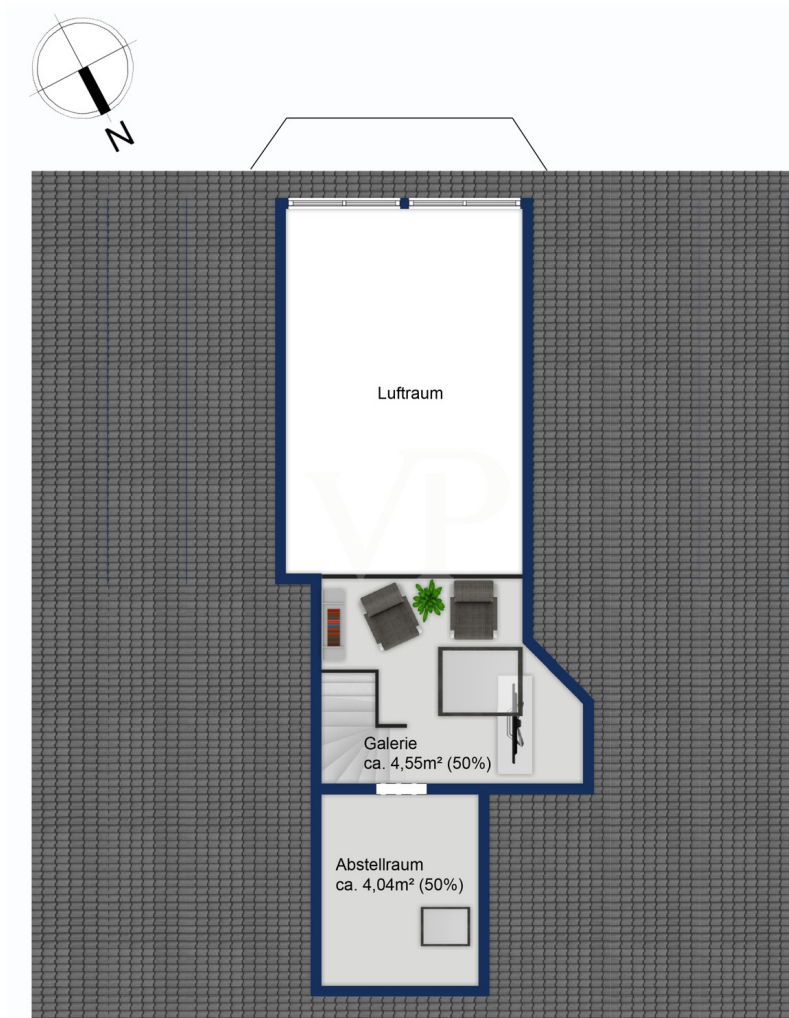
?? ?????????



???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

???????





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

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

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

Diese exquisite Dachgeschosswohnung ist wie geschaffen für Paare, die höchsten Wert auf modernen Wohnkomfort und stilvolle Eleganz legen – ein perfektes Zuhause für all jene, die luxuriöses Ambiente und erstklassige Ausstattung schätzen. Die Immobilie überzeugt mit ihrer großzügigen Raumaufteilung sowie ihrer erstklassigen Ausstattung. Der hochwertige Marmorboden, der sich durch sämtliche Räume zieht, betont den luxuriösen Stil und verleiht jedem Bereich eine klassische und zeitlose Anmut. Bereits beim Eintreten in die Wohnung empfängt Sie ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer, das mit seinen hohen Decken und der lichtdurchfluteten Atmosphäre begeistert. Hier gibt es reichlich Platz für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden zu Zweit. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie den gemütlichen Südbalkon, der nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch viel Raum für sonnige Stunden im Freien schafft. Starten Sie hier den Tag mit einem Frühstück in der wärmenden Morgensonne oder lassen Sie den Abend entspannt bei einem Glas Wein ausklingen. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten, bietet den perfekten Raum für kulinarische Kreationen. Hier wird Kochen zum Genuss, und auch gesellige Abende lassen sich in diesem stilvollem Ambiente hervorragend gestalten. Das Schlafzimmer ist ein echtes Refugium der Ruhe. Es ist bereits mit hochwertigen Einbauschränken und einem gemütlichen Bett ausgestattet, sodass Sie direkt einziehen und sich rundum wohlfühlen können. Der angrenzende Wellnessbereich mit eigener Sauna bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, nach einem langen Tag in wohltuender Wärme zu entspannen. Das geräumige Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Zwei stilvolle Waschbecken, eine große Dusche und ein Whirlpool laden zum Entspannen und Verweilen ein. Durch exklusive Armaturen und wird ein luxuriöses Ambiente geschaffen, das keinerlei Wünsche offenlässt. Ein besonderes Highlight ist die elegante Galerie, die zusätzlichen Raum bietet – ideal als Home-Office, Lesecke oder kreativer Rückzugsort. Ein Kellerraum mit eingebautem Kühlabteil, der sich hervorragend als Weinkeller nutzen lässt, sowie ein Duplex-Garagenstellplatz auf dem Grundstück runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

???????? ??????????: 24094032 - 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

??????? ???????: 24094032 - 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.

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24094032 - 81929 München

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

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

Walter Zangl

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

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com