

Allach – Allach

# Charmantes Denkmal in Allach – Anwesen mit großem Gestaltungspotenzial

**CODICE OGGETTO: 24225052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,17 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225052
Superficie netta	ca. 233,17 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1911

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Alternativo		



CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

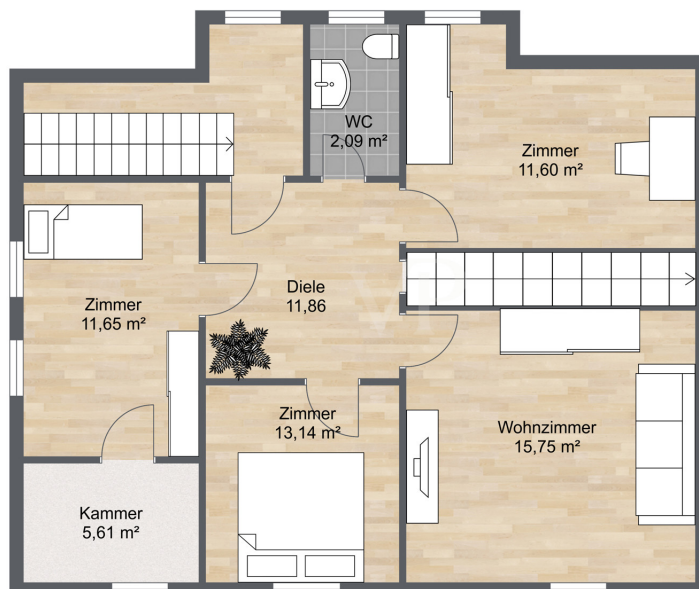
## La proprietà



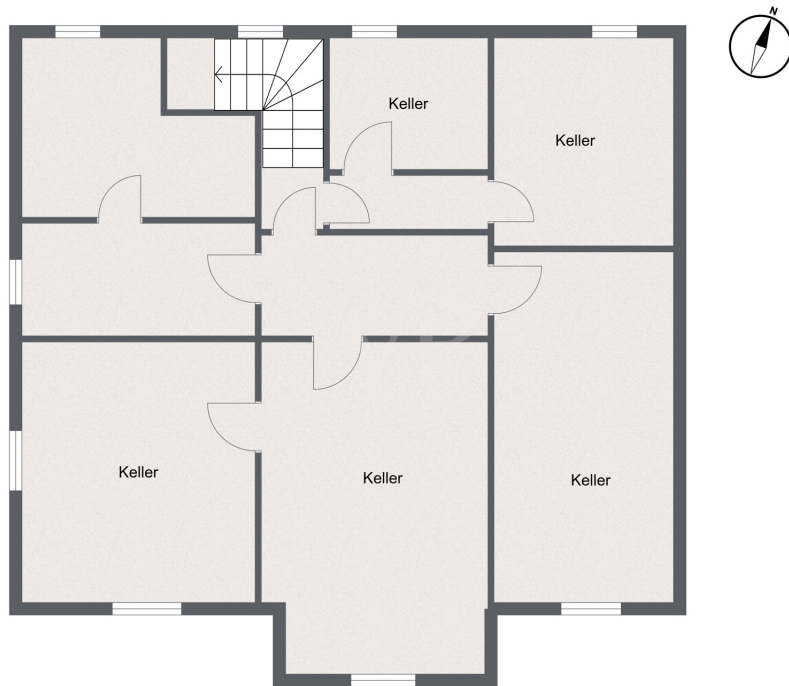
CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach**

## Una prima impressione

Dieses denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahr 1911, gelegen in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Allach, bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien. Auf einem großzügigen Grundstück von 486 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über einen separaten Zugang, was flexible Nutzung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Bausubstanz und großes Entwicklungspotenzial. Die Deckenhöhe von 3,10 m vermittelt ein beeindruckendes und großzügiges Raumgefühl. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und steigert somit den Wert der Immobilie. Trotz des Renovierungsbedarfs lässt sich mit einer fachgerechten Sanierung eine harmonische Verbindung zwischen historischem Erbe und modernem Wohnkomfort schaffen. Die Immobilie steht als Volldenkmal unter Denkmalschutz, was den Erhalt der einzigartigen Bauelemente sichert und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, historische Merkmale mit zeitgemäßer Architektur zu vereinen. Denkmalgeschützte Immobilien bieten zudem steuerliche Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen, was die Investition in diese besondere Liegenschaft noch attraktiver macht. Diese Immobilie spricht insbesondere Käufer an, die den besonderen Reiz einer historischen Immobilie erkennen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren. Mit Weitblick und Kreativität lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause erschaffen, das den Charme vergangener Zeiten bewahrt und gleichzeitig moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur und individuellem Gestaltungspotenzial macht dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Projekt mit nachhaltigem Wert. \*Das direkt danebenliegende Grundstück mit 418 m<sup>2</sup> Fläche kann optional für einen Kaufpreis von 1.030.000 € miterworben werden.

CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Volldenkmal mit historischem Charme
- \* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- \* Drei separate Wohneinheiten mit individuellem Zugang
- \* Großes Sanierungspotenzial
- \* Hervorragende Aufteilung der Wohneinheiten
- \* Deckenhöhe von 3,10 m: Gewährleistet ein lichtdurchflutetes und großzügiges Wohnambiente



**CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24225052 - 80999 Allach – Allach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)