

Allach

Sonne, Raum und Rückzug – stilvolle Doppelhaushälfte mit Südwest-Garten

Objektnummer: 26225044



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,24 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Auf einen Blick

Objektnummer	26225044
Wohnfläche	ca. 177,24 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	125.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



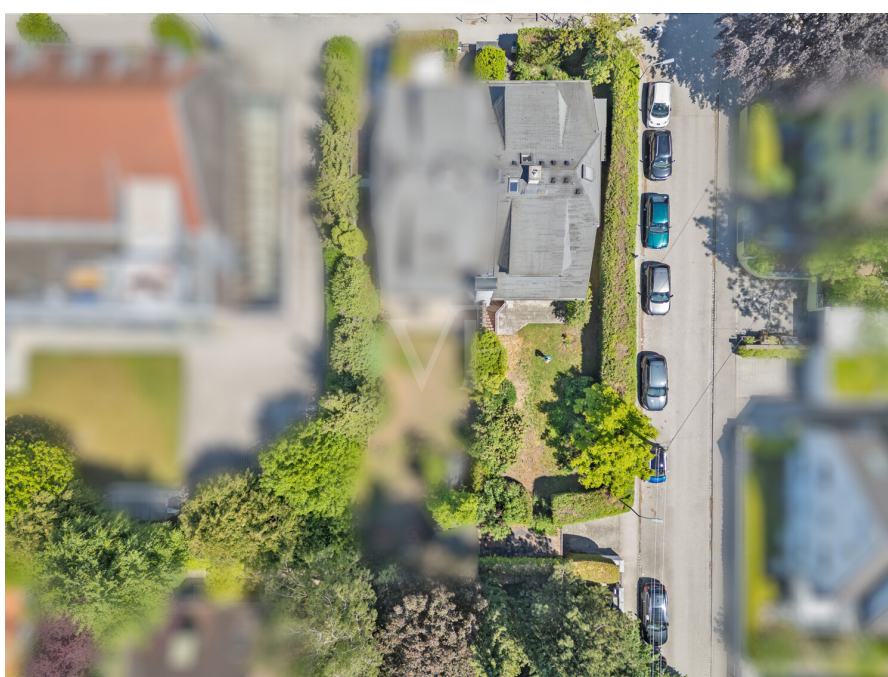
Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Die Immobilie



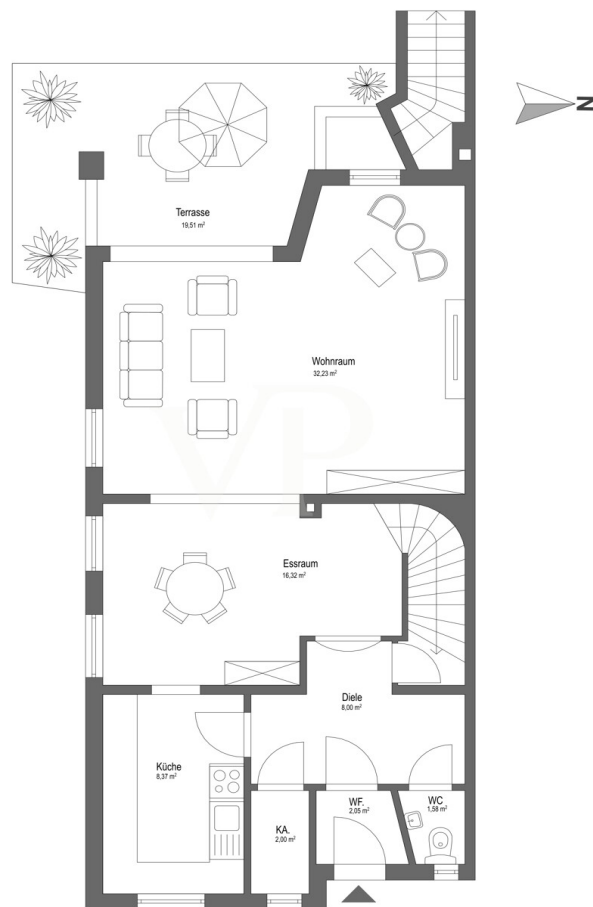
Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

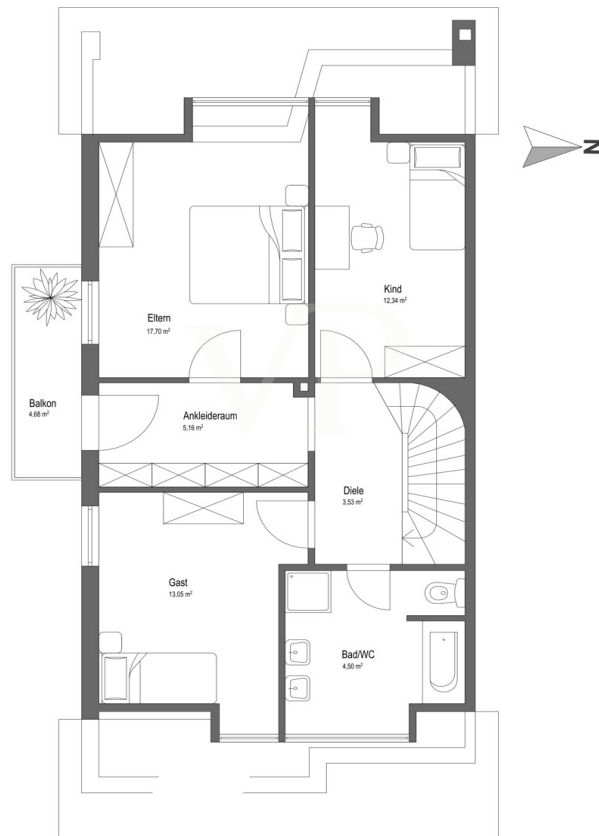
Die Immobilie

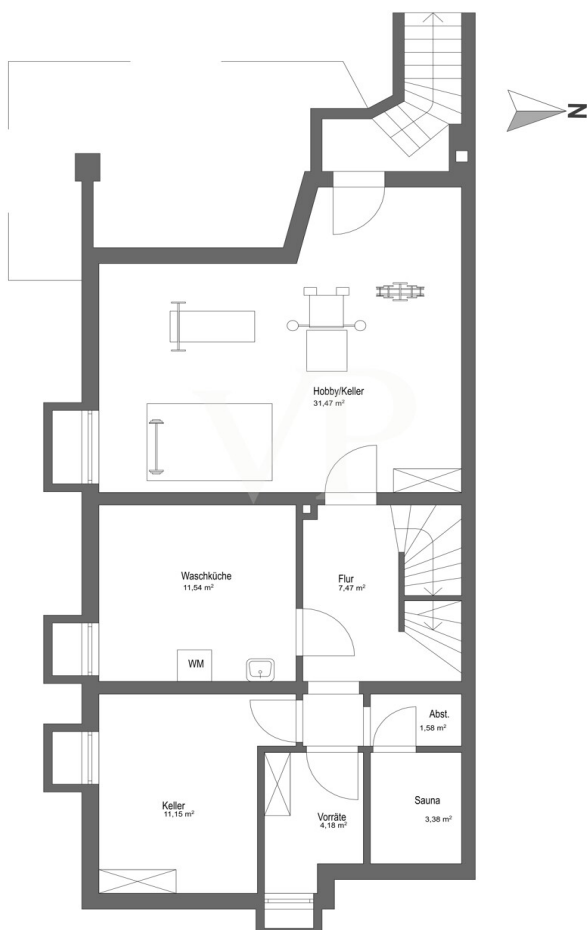


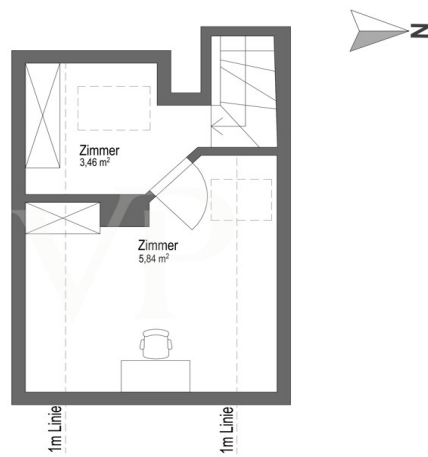
Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

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: 26225044 - 80999 Allach

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 präsentiert sich als großzügiges Familiendomizil mit klarer architektonischer Linie, ausgewogener Aufteilung und einem Grundstück, das dem Wohnen spürbar Weite verleiht. Auf ca. 177 m² Wohnfläche und einem ca. 417 m² großen Grundstück entsteht ein Zuhause mit solider Substanz, ausgeprägtem Bezug ins Grüne und vielseitigen Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen.

Das Erdgeschoss ist klar gegliedert und erschließt sich auf angenehm selbstverständliche Weise. Den Auftakt bildet die zentrale Diele, die kurze Wege schafft und zugleich Platz für eine Garderobe bietet. Direkt im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC – praktisch platziert und dezent vom Wohnbereich separiert.

Von hier führt der Weg in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der dieser Ebene ihre besondere Großzügigkeit verleiht. Die Ausrichtung zur Gartenseite, ausgewogene Proportionen und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen ein helles, offenes Wohngefühl mit reizvollem Blick ins Grüne. Die teilweise als Loggia ausgeführte Terrasse bildet dabei einen eleganten Übergang nach draußen – ein geschützter Platz für ruhige Stunden, gesellige Abende oder entspannte Momente im Freien.

Der Südwest-Garten unterstreicht die hohe Aufenthaltsqualität des Hauses. Sonne bis in die Abendstunden, ein harmonischer Zuschnitt und ausreichend Fläche für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltung eröffnen einen Außenraum, der den Wohnwert spürbar erweitert. Die separate Küche liegt unmittelbar am Essplatz und überzeugt durch kurze Wege sowie eine funktionale Anordnung. Sie fügt sich selbstverständlich in die Abläufe des Alltags ein und bleibt zugleich als eigenständiger Raum klar definiert.

Im Obergeschoss setzt sich die ruhige Ordnung des Hauses fort. Das Elternschlafzimmer und das angrenzende Ankleidezimmer bilden eine private Einheit mit Zugang zum Balkon. Der Blick in den Garten und die räumliche Distanz zu den weiteren Zimmern verleihen diesem Rückzugsort eine wohltuende Privatheit.

Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Gute Proportionen, klare Zuschnitte und vielseitige Stellflächen schaffen überzeugende Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das zentral angeordnete Badezimmer ist von allen Schlaf- und Aufenthaltsräumen bequem erreichbar und ergänzt die familiengerechte Aufteilung dieser Etage.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das mit einem weiteren Raum

zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um wertvolle Nutzflächen. Neben klassischen Keller- und Abstellflächen steht ein Hobbyraum zur Verfügung, der sich je nach Bedarf als Fitnessraum, Homeoffice, Werkraum oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Insgesamt zeigt sich die Immobilie als großzügige Doppelhaushälfte mit stimmiger Architektur, attraktivem Grundstückszuschnitt und einem Wohnkonzept, das Beständigkeit, Funktionalität und Entwicklungsspielraum überzeugend miteinander verbindet. Die sonnige Südwestlage des Gartens, die Loggia-Terrasse und die Garage runden dieses Angebot stimmig ab.

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * **Großzügige Wohnfläche von ca. 177 m²**
- * **Attraktives Grundstück mit ca. 417 m²**
- * **Sonniger Garten in begehrter Südwest-Ausrichtung**
- * **Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses mit direktem Zugang zur Terrasse**
- * **Terrasse in Loggia-Ausführung**
- * **Familiengerechte Grundrissstruktur mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich**
- * **Vielseitig nutzbares Untergeschoss mit Hobbyraum, Abstellflächen und zusätzlicher Dusche**
- * **Separate Küche mit funktionaler Anbindung an den Essbereich**
- * **Garage direkt am Objekt für komfortables Parken**
- * **Großes Potenzial zur individuellen Modernisierung und Gestaltung**

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Alles zum Standort

Allach-Untermenzing in München besticht durch seine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Wohnqualität, die besonders für Familien ein ideales Umfeld schafft. Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum ermöglicht eine stressfreie Mobilität, während die ruhige und sichere Atmosphäre des Viertels ein behagliches Zuhause für Groß und Klein garantiert. Die stabile Nachfrage nach energieeffizienten Neubauten unterstreicht das nachhaltige Potenzial dieses begehrten Wohnstandorts, der durch Münchens starken Arbeitsmarkt in Technologie und Automobilbranche zusätzlich wirtschaftliche Sicherheit bietet.

In diesem familienfreundlichen Stadtteil finden Sie eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die von liebevoll geführten Kindergärten wie „Lila Lupi“ nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind, bis hin zu renommierten Grund- und Mittelschulen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung, in der Kinder sich optimal entfalten können. Ebenso überzeugt Allach-Untermenzing durch ein umfassendes Gesundheitsangebot: Von der Allgemeinmedizin bis hin zu spezialisierten Zahnarztpraxen und Apotheken sind alle wichtigen Versorgungspunkte in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bietet das Viertel zahlreiche Spielplätze und weitläufige Grünanlagen wie das Diamant-Gelände, die zu gemeinsamen Stunden im Freien einladen. Sportliche Aktivitäten sind durch nahegelegene Sportanlagen ebenso leicht zugänglich wie kulturelle Angebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So erreichen Sie den S-Bahnhof Allach in nur etwa zwei Minuten zu Fuß, von wo aus Sie schnell und bequem ins Münchner Stadtzentrum gelangen. Auch mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen flexible Mobilität für die ganze Familie.

Allach-Untermenzing vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und lebendiges Familienleben. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der Ihre Kinder behütet aufwachsen und Sie sich rundum wohlfühlen können – ein Ort, der Zukunft und Geborgenheit in perfekter Harmonie verbindet.

Objektnummer: 26225044 - 80999 Allach

Weitere Informationen

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.

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: 26225044 - 80999 Allach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com