

München - Allach

# Abendsonne pur - Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse & 2 Garagen | Untermenzing

Objektnummer: 26036012



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach**

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

Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036012	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75,36 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	1989	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



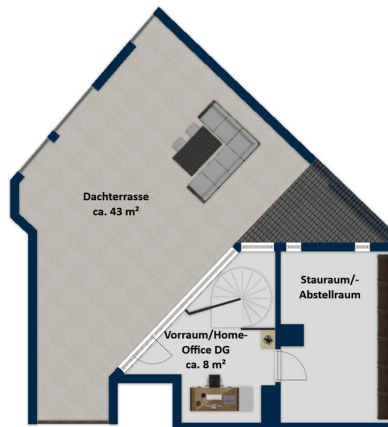
Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036012 - 80997 München - 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: 26036012 - 80997 München - Allach**

## Ein erster Eindruck

Hoch über den Dächern von München-Untermenzing erwartet Sie ein Zuhause, das seinesgleichen sucht. Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint großzügige Wohnfläche, mit hochwertiger Ausstattung und einer Außenfläche, die Urlaubsgefühl auf Knopfdruck liefert, mitten in München und doch weit über dem Alltag.

Das Herzstück dieser Immobilie ist die beeindruckende Westterrasse mit ca. 43 m<sup>2</sup> sowie ein weiterer Westbalkon mit ca. 11 m<sup>2</sup>, zusammen über 54 m<sup>2</sup> privater Außenbereich, der in der Abendsonne regelrecht aufleuchtet. Ob entspannte Sommerabende, Dinner unter freiem Himmel oder einfach der Moment, wenn die Sonne hinter den Dächern versinkt, hier entstehen Momente, die man nicht vergisst.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 75,36 m<sup>2</sup> eine intelligente Raumaufteilung mit tollem Wohngefühl. Im Dachgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Vorraum, der sich ideal als Homeoffice oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt. Die hochwertige Küche von Nolte mit Markengeräten macht das Kochen zur Freude, das moderne Badezimmer mit Regendusche verwöhnt mit einem Hauch Spa-Feeling nach einem langen Tag.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei Duplexstellplätze in dieser Lage ein echter Luxus sowie einen praktischen Abstellraum im Dachgeschoss. Der Aufzug im Haus sorgt für einen komfortablen Alltag.

Eine gut verwaltete Eigentümergemeinschaft denkt voraus: Die WEG verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage von rund 362.000 € (Gesamtrücklage Stand Jahresabrechnung 2024), auf diese Einheit entfällt ein anteiliger Betrag von ca. 8.890 €. Bereits beschlossen ist eine umfassende Fassadenreinigung. Eine neue Enthärtungsanlage sowie ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage sind ebenfalls beschlossen und in Vorbereitung die Finanzierung beider Maßnahmen erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Tiefgarage TG 2 wird derzeit von einem beauftragten Fachanwalt und einem Sachverständigen begleitet, die Planer Leistungen gehen in die Vergabe. Eine Eigentümergemeinschaft, die aktiv handelt, schützt den Wert jeder einzelnen Einheit und genau das ist hier der Fall.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Maisonette-Dachterrassenwohnung im obersten Geschoss - exklusive Wohnlage über den Dächern von Untermenzing-Allach**
- \* **Baujahr 1989, hochwertig renoviert 2020**
- \* **Großzügige Westterrasse ca. 43 m<sup>2</sup> - Abendsonne pur**
- \* **Westbalkon ca. 11 m<sup>2</sup> - zusätzlicher privater Außenbereich**
- \* **Insgesamt ca. 54 m<sup>2</sup> Außenfläche in Westausrichtung**
- \* **Hochwertige Einbauküche von Nolte mit Markengeräten**
- \* **Modernes Badezimmer mit Regendusche und Waschmaschinenanschluss**
- \* **Lichtdurchfluteter Vorraum im Dachgeschoss - ideal als Homeoffice nutzbar**
- \* **Abstellraum im Dachgeschoss**
- \* **Personenaufzug vorhanden**
- \* **2 Duplexstellplätze - wertvoller Zusatznutzen in gefragter Lage**

**Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft**

\* **Gesamtrücklage der Eigentümergemeinschaft: ca. 362.000 € (Stand JA 2024)**

\* **Anteilige Rücklage dieser Einheit: ca. 8.890 €**

**Diese besondere Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihr offenes Wohnkonzept auf zwei Ebenen und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Großzügigkeit. Der fließende Übergang zwischen Wohnbereich und Außenfläche schafft eine angenehme Atmosphäre mit hoher Wohnqualität und viel Privatsphäre.**

**Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen sowie sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Ausstattungsdetails, stilvolle Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung verleihen der Wohnung einen modernen und gleichzeitig wohnlichen Charakter. Der zusätzliche Bereich im oberen Geschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für ein besonders flexibles Raumgefühl.**

**Abgerundet wird das Gesamtbild durch praktische Komfortmerkmale sowie eine gepflegte Wohnanlage mit solider Eigentümerstruktur. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Käufer, die großzügiges und modernes Wohnen in besonderer Atmosphäre suchen.**

**Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger. Lage, Ausstattung und Substanz machen diese Maisonette-Dachterrassenwohnung zu einer seltenen Chance in München.**

**Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Münchner Stadtteil Untermenzing, einer der charmantesten Wohnlagen im Münchner Nordwesten. Untermenzing überzeugt durch seine gewachsene Nachbarschaft, großzügige Grünflächen und eine Infrastruktur, die den Alltag angenehm unkompliziert macht. Supermärkte, Bäckereien, kleine Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Direkt vor der Haustür laden Spielplätze und ein Park zum Spaziergehen, Entspannen oder sportlichen Aktivitäten ein. Ein besonderer Mehrwert für Familien und alle, die das Grüne schätzen.

Für Familien ist die Lage ideal: Ein städtischer Kindergarten ist in ca. 208 m erreichbar, Grundschulen befinden sich in ca. 300 m Entfernung, kurze Wege für den Schulalltag, die man schnell zu schätzen lernt.

### **VERKEHRSANBINDUNG:**

Der S-Bahnhof Untermenzing (S2) liegt in ca. 746 m Entfernung und ist in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar, von dort erreichen Sie den Marienplatz in ca. 20 Minuten ohne Umsteigen. Die Bushaltestelle „Korbinian-Beer-Straße“ befindet sich in nur ca. 293 m Entfernung und ergänzt die Anbindung ideal. Mit dem Auto ist die Autobahn in ca. 3 km erreichbar. München und das gesamte Umland sind damit schnell und bequem zu erreichen.

### **ENTFERNUNGEN:**

S-Bahn „Untermenzing“ (S2): ca. 746 m / ca. 10 Minuten Fußweg

Bushaltestelle „Korbinian-Beer-Straße“: ca. 293 m / ca. 4 Minuten Fußweg

Spielplatz und Park: ca. 50–73 m Fußweg entfernt

Autobahnauffahrt: ca. 3 km entfernt

Marienplatz München: ca. 15 km / ca. 20 Minuten mit S-Bahn

Hauptbahnhof München: ca. 12 km / ca. 18 Minuten mit S-Bahn

Flughafen München: ca. 28 km / ca. 25 Minuten mit Auto

### **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:**

Norma (294 m) und Edeka (362 m) befinden sich in direkter Fußnähe und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Ärztliche Versorgung ist durch die Angerloh-Apotheke (371 m) sowie Allgemeinmediziner in der näheren Umgebung gewährleistet. Gastronomisch überzeugt das Viertel mit dem Herrnbräu-Stüberl (217 m) und weiteren Restaurants und Wirtshäusern in unmittelbarer Nähe für den gemütlichen Feierabend direkt ums Eck.

**Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26036012 - 80997 München - Allach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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