

Allach

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

Property ID: 26225044



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 417 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26225044</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 177,24 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 52 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1979</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage, 29000 EUR (Sale)</b>		

Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	125.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## The property



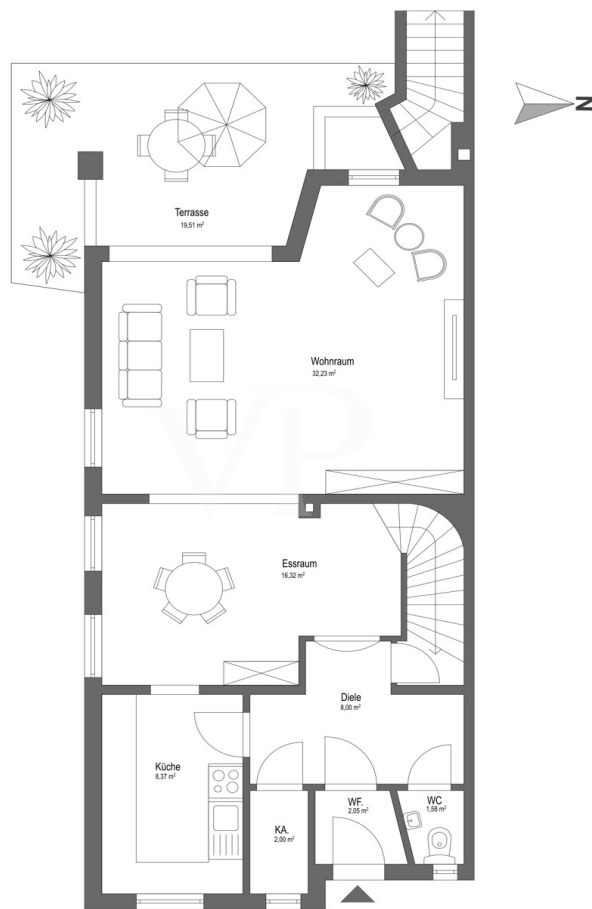
Property ID: 26225044 - 80999 Allach

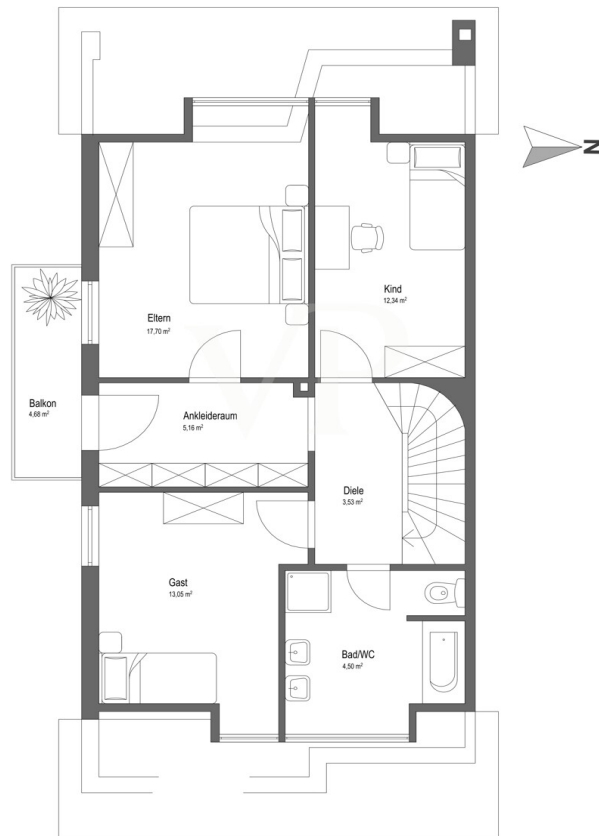
## The property

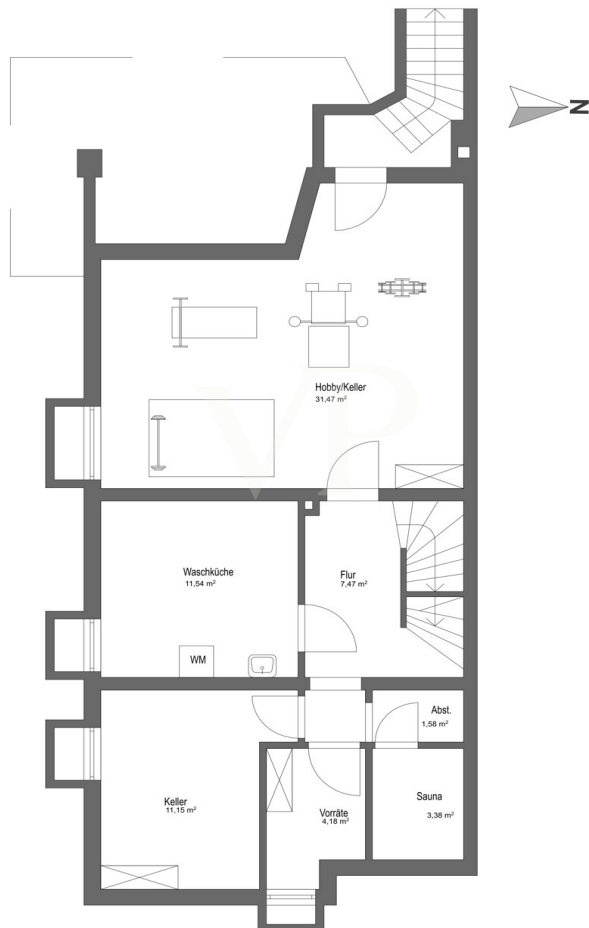


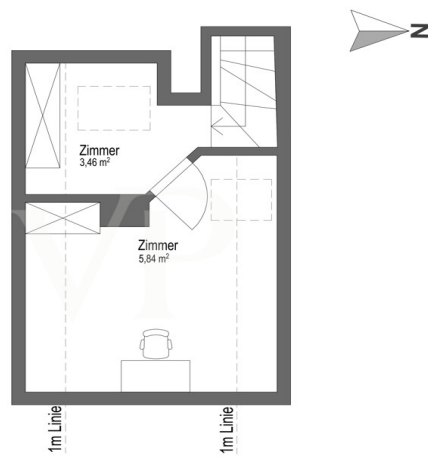
Property ID: 26225044 - 80999 Allach

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 417 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Großzügige Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup>**
- \* **Attraktives Grundstück mit ca. 417 m<sup>2</sup>**
- \* **Sonniger Garten in beehrter 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**

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## All about the location

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.

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## **Other information**

### **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.

**Property ID: 26225044 - 80999 Allach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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