

Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Souterrain in ruhiger Lage in München-Allach



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 80999 München

Baujahr: 1997

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 64,27 m²

Nutzfläche (ca.): 12,87 m²

Hausgeld (ca.): 458,- €

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 440.000,-

> Maisonettewohnung
> München
> 3 Zimmer

> 64,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1204



enberger Immo

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	80999 München
Baujahr	1997
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	64,27 m ²
Nutzfläche (ca.)	12,87 m ²
Kaufpreis	440.000,- €
Hausgeld (ca.)	458,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 25.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1997
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,38 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis. Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Diese attraktive und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Wohneinheiten aus dem Baujahr 1997. Die ruhige Wohnlage in München-Allach, unweit der Würm, bietet eine ideale Kombination aus

naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Auf ca. 64,27 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Besonders hervorzuheben sind die neuen Bodenbeläge im Wohn-, Schlaf- sowie Souterrainbereich. In Kombination mit dem hochwertigen Echtholzparkett entsteht ein modernes und zugleich warmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche Souterrainbereich. Dieser wurde zur Hälfte in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Gästezimmer.

Das gepflegte Wohnhaus mit nur acht Parteien bietet eine angenehme und ruhige Nachbarschaft. Ein separater Waschraum sorgt zusätzlich für praktischen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der für zusätzlich 25.000 € erworben wird.

Mit ihrer ruhigen Lage nahe der Würm, der sonnigen Südwest-Ausrichtung, dem zusätzlichen Souterrainbereich und der gepflegten Ausstattung eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein besonderes Zuhause im Münchner Westen suchen.

Ausstattung:

- Schöne und helle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit zusätzlichem Souterrain
- Baujahr 1997
- Wohnfläche ca. 64,27 m²
- Nutzfläche ca. 12,87 m²
- Souterrainbereich zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt
- Sonnige Südwest-Terrasse mit Gartenanteil
- Neue Bodenbeläge im Wohn-, Schlaf- und Souterrainbereich
- Hochwertiges Echtholzparkett
- Großer Gemeinschaftsgarten vor dem Haus
- Separater Fahrradkeller
- Ruhige Lage nahe der Würm
- München-Allach
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien
- Separater Waschraum
- Wohngeld: 458,- € monatlich
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz zzgl. 25.000 €

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 64,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1204



Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- 440.000,- € Wohnung
- 25.000,- € Tiefgaragenstellplatz
- 465.000,- € Gesamtkaufpreis

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Allach. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Würm, die mit ihren Spazier-, Lauf- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Allach (S2) ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Die Bushaltestelle ist in zwei Gehminuten erreichbar. Zu späteren Uhrzeiten kann man hier einen Rufbus anrufen. Über die nahegelegenen Autobahnen A99 und A8 sowie den Mittleren Ring sind zudem alle wichtigen Ziele in München und dem Umland bequem erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Schulen und zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten im Stadtteil.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und sehr guter Infrastruktur macht München-Allach zu einem gefragten Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger schätzen die attraktive Lage mit ihrem ausgewogenen Verhältnis aus Erholung, Urbanität und guter Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Baufinanzierung:

Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim? Dann sind Sie auch hier bei uns an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.

Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

Provisionshinweis:

Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die

Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis.

Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbilder:



Terrasse



Wohn Essbereich

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 64,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1204



enberger Immo-



Wohnen mit Küche



Badezimmer



Küche



Flur



Schlafzimmer



Hobbyraum

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 64,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1204



enberger Immobilien



Abstellraum



Wendeltreppe



TG Einzelstellplatz

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 64,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1204



enberger Immobilien



Grundriss

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 64,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1204



enberger Immobilien



