ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Dachgeschosswohnung in München Allach-Untermenzing

Schöne helle 3-Zi-Dachgeschosswohnung mit Panorama Alpenblick, Balkon & viel Gestaltungspotenzial

Objekt-Nr. OM-293688

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Janas
Mobil: 0177 3188287

80997 München Allach-Untermenzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 75 m2 große Wohnung mit Baujahr 1973 befindet sich am Ende der Sackgasse vom Heinrich-Buz-Weg in 80997 München / Allach-Untermenzing.

Als ideale Option für Eigennutzung oder Investment präsentiert sich diese sehr gut geschnittene und lichtdurchflutete 3-Zimmerwohung mit großzügigen Eingangsbereich in der obersten Etage (8. Stock) mit Alpenpanorama. Hinsichtlich der vorteilhaften Lage, profitieren Sie hier von einer ruhigen Umgebung und gleichzeitig von einer guten Anbindung an die Innenstadt. Durch ihren gepflegten Zustand ermöglicht die Eigentumswohnung den neuen Besitzern hervorragende Bedingungen für einen schnellen Einzug - lassen Sie sich überzeugen. Im Jahr 2006 erfolgte die letzte Modernisierung (Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss).

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Einbauküche. Zusätzlich gehört eine kleine Speisekammer zur Wohnung. Alle Fenster haben Rollläden. Auf dem herrlichen Balkon kann man die Abendsonne, bei einem wohlschmeckenden Getränk, in den Alpen untergehen sehen. Zu der Wohnung gehören weiterhin ein Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz für entspanntes Parken. Der Aufzug fährt bis in den Keller, so dass schwere und sperrige Gegenstände nicht über die Treppe transportiert werden müssen.

Folgende Gemeinschaftsräume dürfen mitbenutzt werden:

-2 Räume zum Trocknen der Wäsche

-Die Möglichkeit die Wäsche auch Outdoor zu trocknen

-Ein Fahrradkeller

Die S-Bahnstation Karlsfeld ist fußläufig in ca. 6 Minuten zu erreichen.

Ausstattung

+ In einer familienfreundlichen Umgebung von München, eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur eigenen Nutzung

+ Ideale Grundlagen für schnellen Einzug dank gutem Zustand, letzte Renovierung: 2006

+ Normale Ausstattung umfasst einen Fliesenboden (Bad), Parkett (Wohnzimmer) & Teppich

+ Weiteren Komfort im Alltag gewährleisten ein Keller, ein TG-Stellplatz für Ihren Pkw, eine Hausreinigung und ein Winterdienst

+ 8. Stock, sehr gepflegte Wohnanlage

+ 3-Zimmer-Wohnung, ca. 75 m2 - 77 m2 plus Speisekammer (Abstellraum)

+ großzügiger Balkon mit Bergblick

+ unverbauter Panoramablick aus den Fenstern vom Wohnzimmer, Küche und Kinderzimmer

+ sehr schöner großer Eingangsbereich

+ 2 Trockenkeller

+ 1 Fahrradabstellraum

+ 1 Kellerabteil

+ Aufzug bis in den Keller

+ Einbauküche vorhanden, Kühlschrank neu

+ Wohnung wurde am 15.12.1976 gekauft

+ Wohnungseigentümer hat seit Kauf bis Ende Dezember 2022 in der Wohnung selbst gewohnt

+ Gas Heizung

+ Einkaufsmöglichkeiten fußläufig vorhanden

+ S-Bahn in ca. 6 Minuten fußläufig (Station Karlsfeld) erreichbar

Fußboden:
Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Aktueller Energieausweis ist vorhanden und wird bei Besichtigung vorgelegt!

Möbel werden bis zum Verkauf aus der Wohnung entfernt!

Die Wohnung wird von "Privat" verkauft. Keine Maklerprovision!

Lage

In der fußläufigen Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Restaurants, mehrere Kindergärten teilweise auch mit integrierter Kinderkrippe. Schulen, Ärzte und das Landschaftsschutzgebiet „Allacher Lohe“ befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der wunderschöne Fluss „Würm“ fließt unweit entlang. Ob bei einem Spaziergang oder einer Fahrradtour an der Würm laden Biergärten sowie Restaurants zum Verweilen ein und lassen die Herzen von „Groß“ und „Klein“ höherschlagen. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe der Waldschwaigsee, Karlsfelder See und Eichinger Weiher, welche im Sommer nicht nur zum baden einladen.

Die Wohnung wurde im Dezember 1976 gekauft und bis dato von einem Eigentümer bewohnt. Die Wohnung war in diesem Zeitraum nie vermietet und ist dementsprechend sehr gepflegt.

Das Haus wurde vor nicht allzu langer Zeit mit einer Gasheizung ausgestattet. Ein Energiepass ist vorhanden und kann bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Küche mit Einbauküche

Küche

Exposé - Galerie

großzügiger Eingangsbereich

großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie

Bad mit Dusche

Bad mit Dusche

Bad mit Dusche

Speisekammer

Exposé - Galerie

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Exposé - Galerie

Außenansicht Wohngebäude

Balkon

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

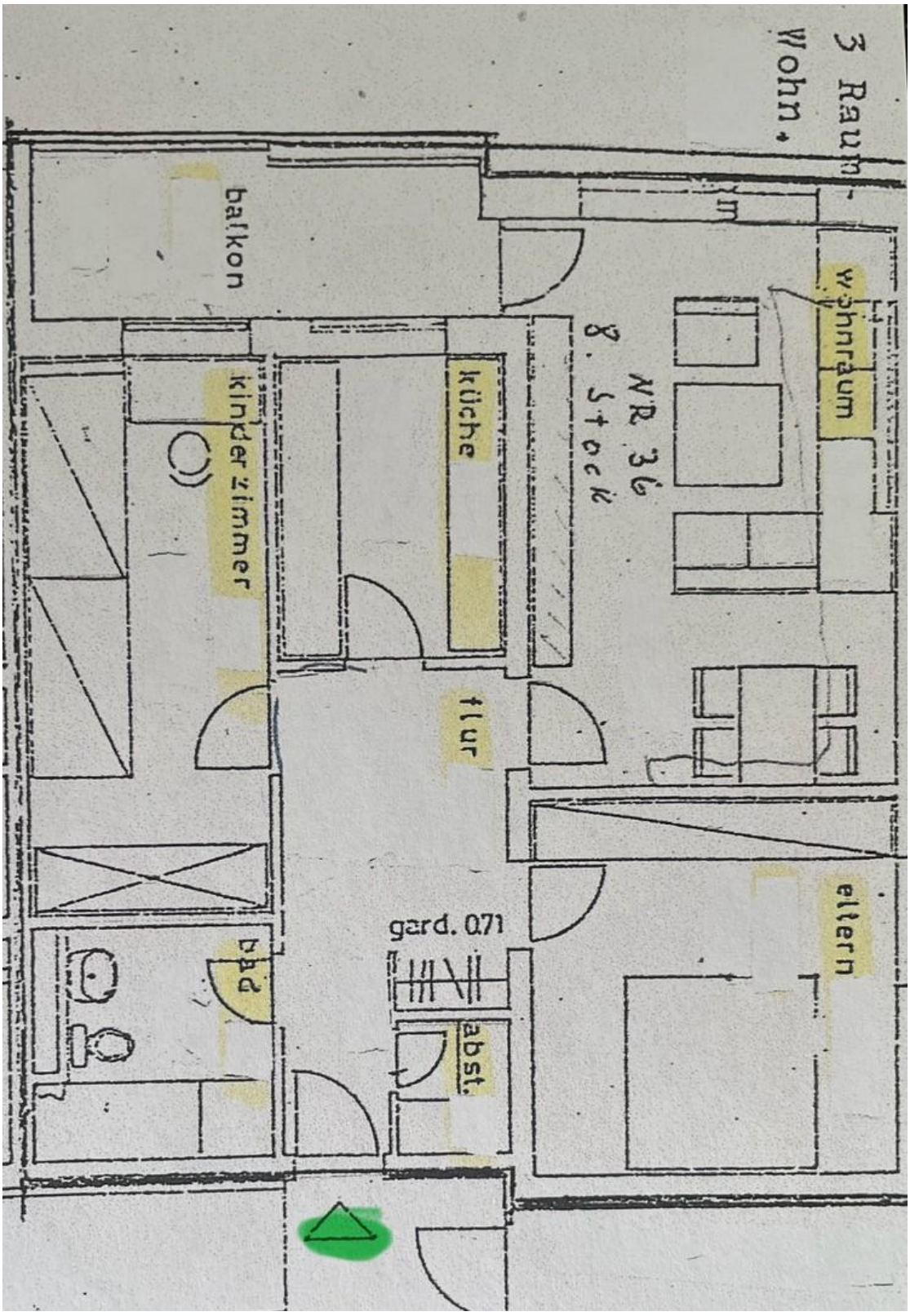
Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie

Aussicht vom Balkon

Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung