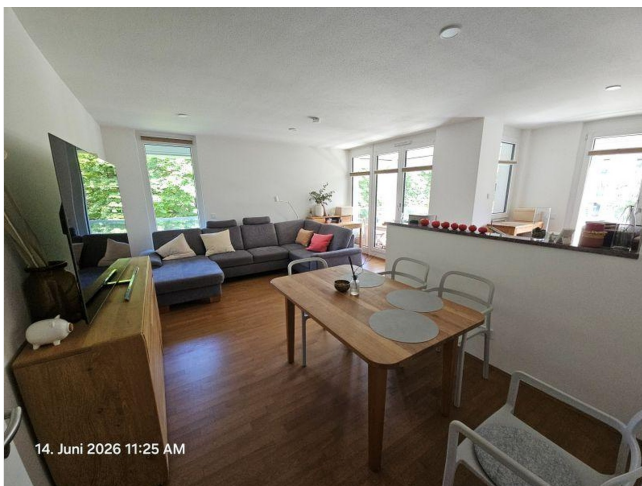


Exposé

Wohnung in München

Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in München-Allach mit Top-Ausstattung, 3 Min zu Fuß zur S-Bahn



Objekt-Nr. OM-467037

Wohnung

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Marina T.

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	8	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	108,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	527 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen praktischen, durchdachten Grundriss und liegt in einer autofreien ruhigen Sackgasse.

Für Familien:

Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium fußläufig erreichbar. Schöne Spielplätze in der Umgebung. Ruhige Sackgasse autofrei.

Energie:

Energieeffizienzklasse A+ (Wärmepumpe und Gas laut Energieausweis).

Fenster mit Dreifachverglasung.

Aktuelles monatliche Hausgeld inkl. Wärme ca. 527€ (davon ca. 72€ Zuführung in Erhaltungsrücklage und 32€ für Versicherungen; Abschlagszahlung für Heiz-Wasserkosten ca. 142€ für 4 Personen)

Aktueller Stand Erhaltungsrücklage ca. 6775€ (Wohnungsanteil)

Kaufpreis:

830.000 € für die Wohnung zzgl. 20.000 € für den Tiefgaragenstellplatz. Ein zweiter Stellplatz kann unter Sonderbedingungen für 40 € monatlich gemietet werden.

Ausstattung

Offene Küche mit Miele-Geräten und Granit-Arbeitsplatte, zwei Badezimmer, Fußbodenheizung, Eichen Stabparkett, Handtuchheizkörper sowie umlaufende Balkone und eine große Terrasse mit schönem Ausblick ins Grüne. Zur Wohnung gehört auch eine Kellerabteil.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Bitte keine Makleranfragen. Es werden nur seriöse Anfragen mit Kaufabsicht beantwortet. Wohnung wird spätestens im Dezember 2026 frei.

Lage

Die Wohnung liegt in München Allach, ca. 3 Minuten Fußweg zur S-Bahn Karlsfeld (10-Minuten-Takt in der Früh und abends an Werktagen), ca. 20 Minuten mit der S-Bahn zum Marienplatz. Ruhige, grüne Umgebung mit hohem Erholungswert mit großem Wald und schönen Badeseen in der Nähe. Schneller Anschluss zur Autobahn A99.

Einkaufsmöglichkeiten:

Edeka mit Bäckerei direkt neben dem Haus. Lidl, REWE, Aldi, MediaMarkt, Mode- und Möbelgeschäfte sowie Baumärkte sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

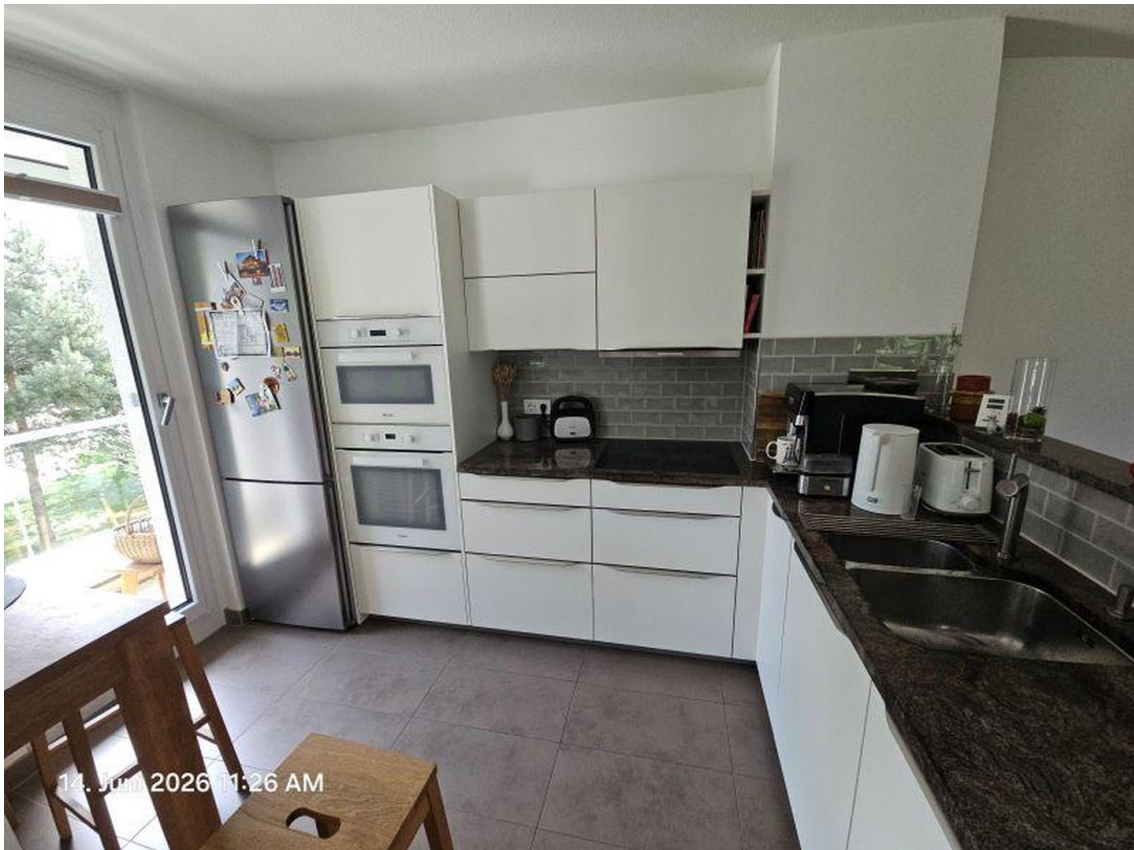
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche Geräte und Platte



Küchenfenster

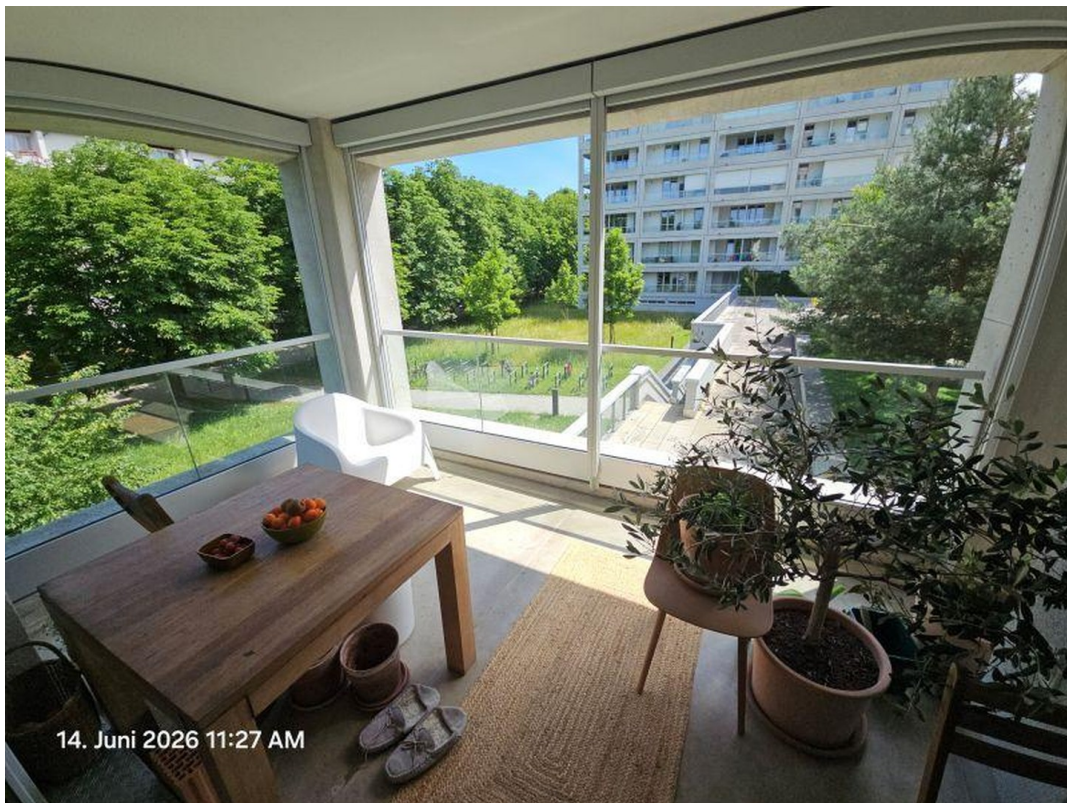


Blick aus dem Küchenfenster

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Diele

Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Dusche und Gäste WC



Schlafzimmer von der Tür

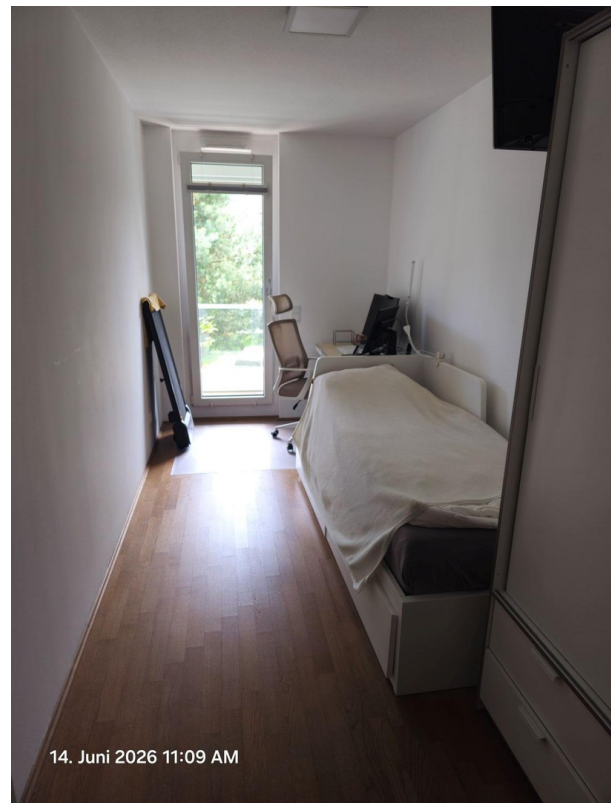
Exposé - Galerie



Schlafzimmer vom Fenster



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon Ost



Balkon Nord-West

Exposé - Galerie



Grundriss

BEMUSTERUNGSPROTOKOLL
P. 707 W - Gerberau

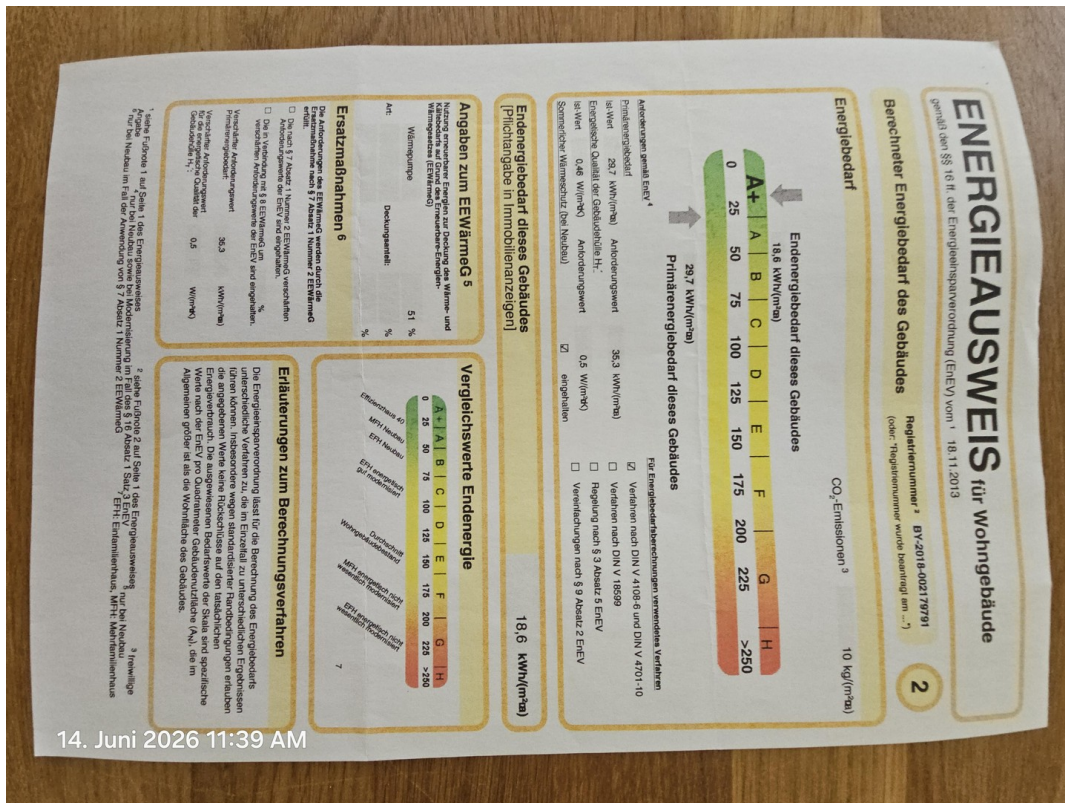
Käufer: Frau Marina Turlac und Herr Yergen Syrov Wohnung Nr. 313
 Anschrift: Masten-Dietrich-Str. 23, 80036 München
 Telefon: 0176 / 45 341 007, E-mail: sinn@tutocmail.com; marina.turlac@gmail.com

Standard	Änderungswunsch
1. FLESIEN	
Fugenfarbe	Standard: Weiß, Böden zementgrau
Verlegung Boden- u. Wandfliesen	Kreuzfuge weiß
Eckschutzschienen	weiß
Bad Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 84 99 V&B Unit Four greise 30x60 cm
	Bodenfliesen an Front und Schmalseite hinter WC und WB Fugen zementgrau
Verlegung	Kreuzfuge kurze Seiten an der Tür
Verlegung	zementgrau
Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x50 cm
Verlegung	liegend
Verlegung	weiß
DuWC Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 84 99 V&B Unit Four greise 30x60 cm
	Bodenfliesen an Front hinter WB, liegend Fugen zementgrau
Verlegung	Kreuzfuge lange Seiten an der Tür
Verlegung	zementgrau
Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x50 cm
Verlegung	liegend
Verlegung	weiß
	Kochbereich Art.-Nr. 10 88 66 78 braun matt 30x60 cm Kreuzfuge lange Seiten am Parkett Fugen zementgrau
2. FERTIGPARKETT	Standard
Flur/Abst., Wohn-, Schlaf- u. Kinderzimmer	Eiche Puro Caramel
	Änderungswunsch: Kochbereich: Fliesen
3. INNENTÜREN	Standard
Türblatt	weiß
Glasschreibtisch/WoZi	Kleinglas
Drückergarnitur	Trondhelm Edelstahl

Salle 1 von 2

14. Juni 2026 11:45 AM

Bemusterungsprotokoll



Energieausweis S1

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Registrierungsnummer: **BY-2018-002179791**
(Der Registrierungsnummer wurde beifolgend am ...¹)

1

Gültig bis: 30.07.2028

Gebäude	Mehrfamilienhaus, freistehend
GebäudeVP	Gartenmu 13, 80997 München
Adresse	Mehrfamilienwohnhaus 3
Gebäudeanteil	
Baujahr/ Gebäude ²	2018
Baujahr/ Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018
Anzahl Wohnungen	32
Gebäudenutzfläche (A ₁)	3782 m ² <input type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Wärmepumpe Wasser/Wasser, Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe Wasser/Wasser <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/> Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schließung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anforderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Energieausweiskennwerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.
 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeanteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Karlhuber Energiebau
Siedler-Deuflinger-Str. 28
81737 München

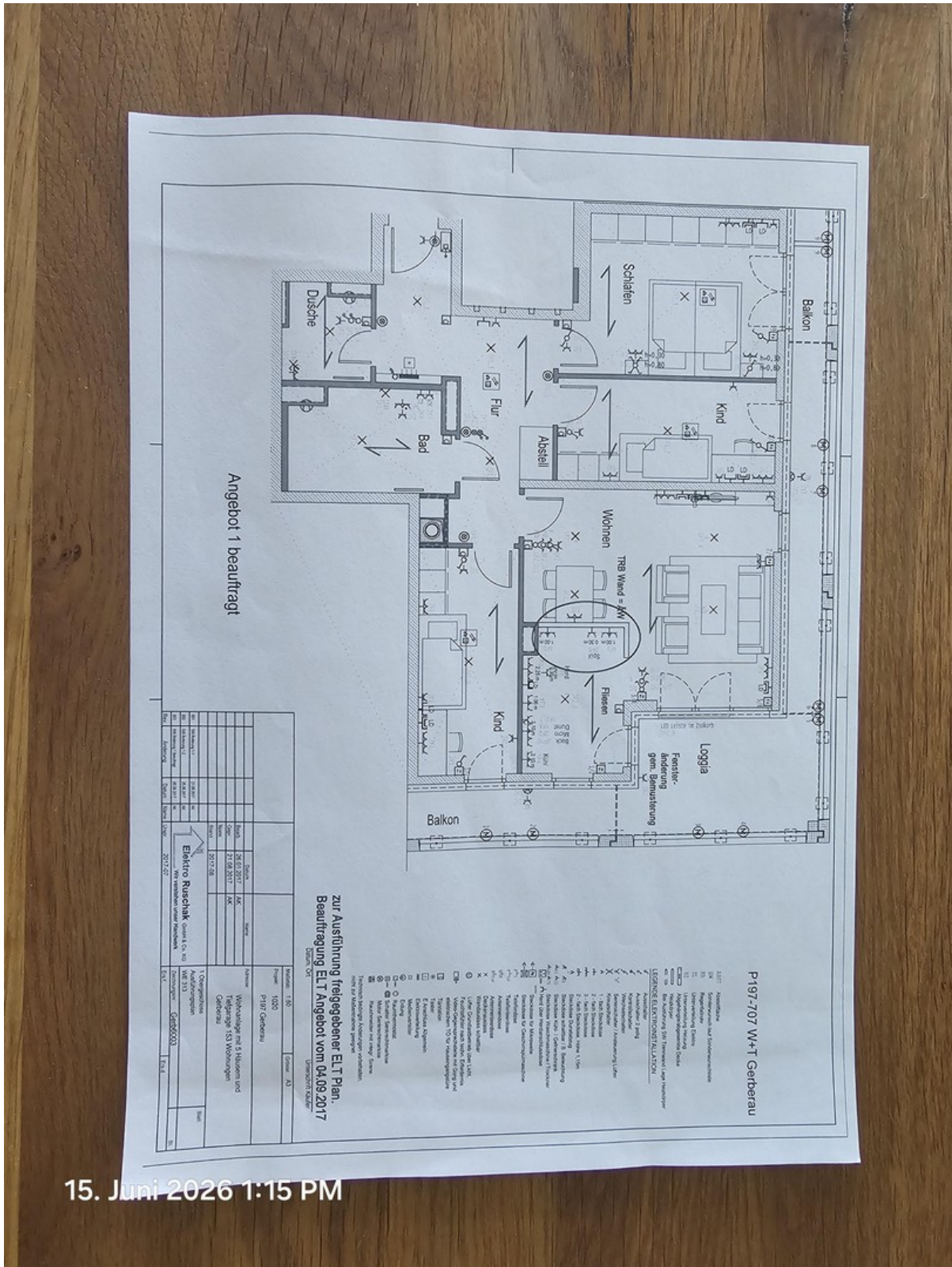
31.07.2018
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV (gegenwärtig entsprechende Auswertungsverordnung zur EnEV, Registrierungsnummer 6 17 Absatz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzudeuten; die Registrierungsnummer ist nach deren Ergangnis festzusetzen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registrierungsgebühr ist das Verwehren möglich.
³ Bei Verwehren möglich der Überprüfung

14. Juni 2026 11:39 AM

Energieausweis S2

Exposé - Grundrisse



Angebot 1 beauftragt

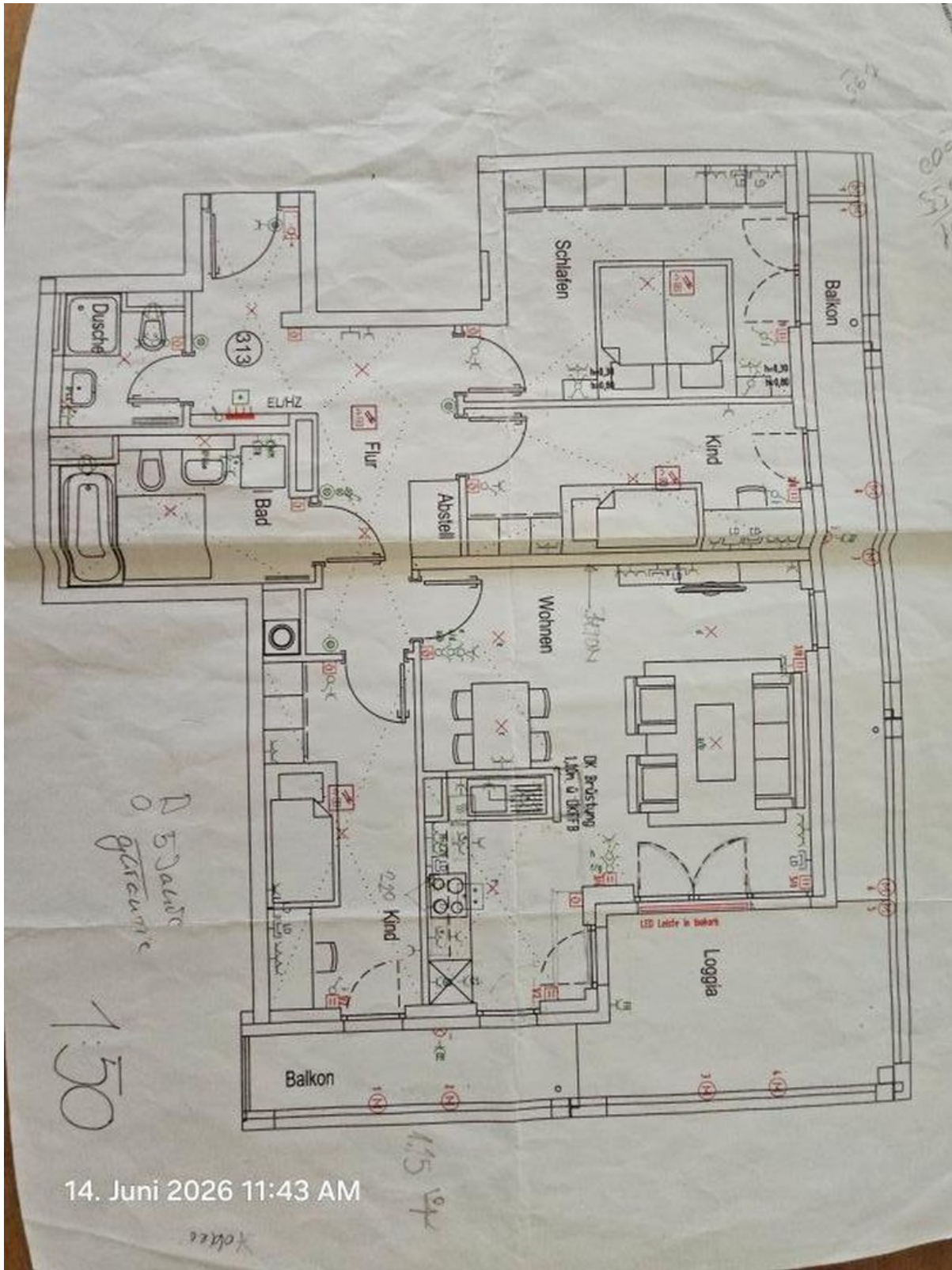
Objekt	Wohnanlage mit 5 Häusern und Garagen
Objektadresse	Wohnanlage mit 5 Häusern und Garagen
Objekt-Nr.	1000
Objekt-Nr. 2	1000
Objekt-Nr. 3	1000
Objekt-Nr. 4	1000
Objekt-Nr. 5	1000
Objekt-Nr. 6	1000
Objekt-Nr. 7	1000
Objekt-Nr. 8	1000
Objekt-Nr. 9	1000
Objekt-Nr. 10	1000
Objekt-Nr. 11	1000
Objekt-Nr. 12	1000
Objekt-Nr. 13	1000
Objekt-Nr. 14	1000
Objekt-Nr. 15	1000
Objekt-Nr. 16	1000
Objekt-Nr. 17	1000
Objekt-Nr. 18	1000
Objekt-Nr. 19	1000
Objekt-Nr. 20	1000
Objekt-Nr. 21	1000
Objekt-Nr. 22	1000
Objekt-Nr. 23	1000
Objekt-Nr. 24	1000
Objekt-Nr. 25	1000
Objekt-Nr. 26	1000
Objekt-Nr. 27	1000
Objekt-Nr. 28	1000
Objekt-Nr. 29	1000
Objekt-Nr. 30	1000
Objekt-Nr. 31	1000
Objekt-Nr. 32	1000
Objekt-Nr. 33	1000
Objekt-Nr. 34	1000
Objekt-Nr. 35	1000
Objekt-Nr. 36	1000
Objekt-Nr. 37	1000
Objekt-Nr. 38	1000
Objekt-Nr. 39	1000
Objekt-Nr. 40	1000
Objekt-Nr. 41	1000
Objekt-Nr. 42	1000
Objekt-Nr. 43	1000
Objekt-Nr. 44	1000
Objekt-Nr. 45	1000
Objekt-Nr. 46	1000
Objekt-Nr. 47	1000
Objekt-Nr. 48	1000
Objekt-Nr. 49	1000
Objekt-Nr. 50	1000
Objekt-Nr. 51	1000
Objekt-Nr. 52	1000
Objekt-Nr. 53	1000
Objekt-Nr. 54	1000
Objekt-Nr. 55	1000
Objekt-Nr. 56	1000
Objekt-Nr. 57	1000
Objekt-Nr. 58	1000
Objekt-Nr. 59	1000
Objekt-Nr. 60	1000
Objekt-Nr. 61	1000
Objekt-Nr. 62	1000
Objekt-Nr. 63	1000
Objekt-Nr. 64	1000
Objekt-Nr. 65	1000
Objekt-Nr. 66	1000
Objekt-Nr. 67	1000
Objekt-Nr. 68	1000
Objekt-Nr. 69	1000
Objekt-Nr. 70	1000
Objekt-Nr. 71	1000
Objekt-Nr. 72	1000
Objekt-Nr. 73	1000
Objekt-Nr. 74	1000
Objekt-Nr. 75	1000
Objekt-Nr. 76	1000
Objekt-Nr. 77	1000
Objekt-Nr. 78	1000
Objekt-Nr. 79	1000
Objekt-Nr. 80	1000
Objekt-Nr. 81	1000
Objekt-Nr. 82	1000
Objekt-Nr. 83	1000
Objekt-Nr. 84	1000
Objekt-Nr. 85	1000
Objekt-Nr. 86	1000
Objekt-Nr. 87	1000
Objekt-Nr. 88	1000
Objekt-Nr. 89	1000
Objekt-Nr. 90	1000
Objekt-Nr. 91	1000
Objekt-Nr. 92	1000
Objekt-Nr. 93	1000
Objekt-Nr. 94	1000
Objekt-Nr. 95	1000
Objekt-Nr. 96	1000
Objekt-Nr. 97	1000
Objekt-Nr. 98	1000
Objekt-Nr. 99	1000
Objekt-Nr. 100	1000

zur Ausführung freigegebener ELT Plan.
Beauftragung ELT Angebot vom 04.09.2017

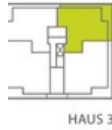
P197-707 W+T Gerberau

15. Juni 2026 1:15 PM

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



4-ZIMMER-WOHNUMG MIT LOGGIA, 96,00 m² Wfl.

WHG 313 1.OG WHG 323 2.OG WHG 333 3.OG WHG 343 4.OG
 WHG 353 5.OG WHG 363 6.OG WHG 373 7.OG



	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Kochen	27,50 m ²	27,50 m ²
Schlafen	14,27 m ²	14,27 m ²
Kind 1	10,10 m ²	10,10 m ²
Kind 2	10,02 m ²	10,02 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Duschbad	3,16 m ²	3,16 m ²
Flur	12,40 m ²	12,40 m ²
Abstell	0,77 m ²	0,77 m ²
Loggia	10,87 m ²	22,61 m ²
Gesamt	96,00 m ²	107,74 m ²



Exposé - Grundrisse

Exposé – Moderne 4-Zimmer-Wohnung in München Allach

Objektbeschreibung

Unsere 96m² große 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen durchdachten Grundriss und liegt in einer ruhigen, autofreien Sackgasse.

Ausstattung

Offene Küche mit Miele-Geräten und Granit-Arbeitsplatte, zwei Badezimmer, Fußbodenheizung, Eichenparkett, Handtuchheizkörper sowie umlaufende Balkone und eine große Terrasse mit schönem Ausblick ins Grüne.

Lage

München Allach, ca. 5 Minuten zur S-Bahn Karlsfeld (10-Minuten-Takt), ca. 20 Minuten zum Marienplatz. Ruhige, grüne Umgebung mit hohem Erholungswert mit Wald und Badeseen in der Nähe. Schneller Anschluss zur Autobahn.

Einkaufsmöglichkeiten

Edeka mit Bäckerei direkt neben dem Haus. Lidl, REWE und Aldi sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für Familien mit Kindern

Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium fußläufig erreichbar. Schöne Spielplätze in der Umgebung.

Energie

Energieeffizienzklasse A+ (Wärmepumpe und Gas laut Energieausweis).

Kaufpreis

830.000 € für die Wohnung zzgl. 20.000 € für den Tiefgaragenstellplatz. Ein zweiter Stellplatz kann für 40 € monatlich gemietet werden.

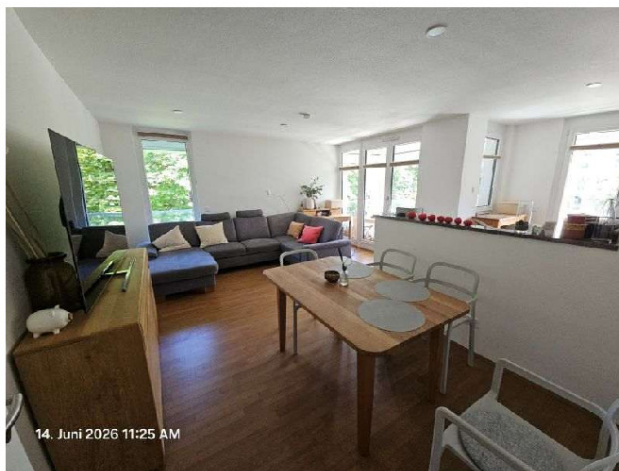
Exposé - Grundrisse

Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Bitte keine Makleranfragen. Es werden nur seriöse Anfragen mit Kaufabsicht beantwortet. Wohnung wird spätestens im Dezember 2026 frei.

Kontakt

Per e-mail yevgen.marina@gmail.com



Exposé - Grundrisse



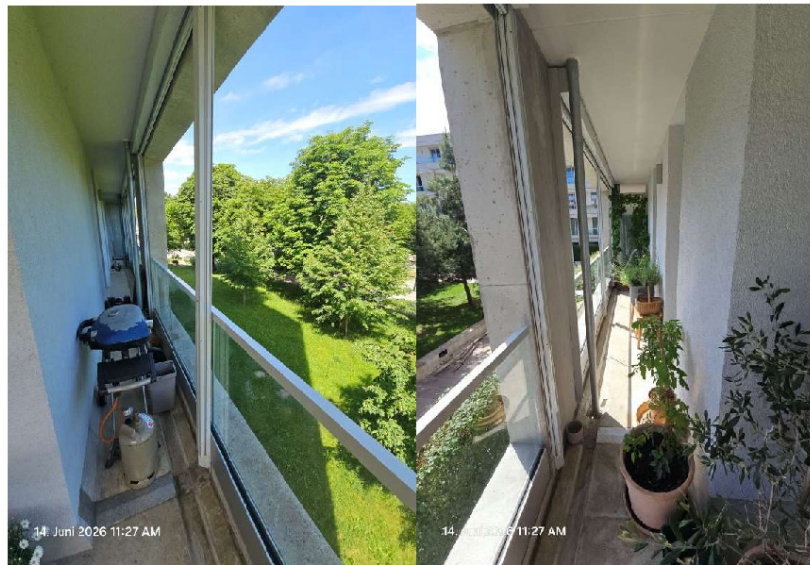
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



HAUS 3

4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA, 96,00 m² Wfl.

WHG 313 1.OG WHG 323 2.OG WHG 333 3.OG WHG 343 4.OG
 WHG 353 5.OG WHG 363 6.OG WHG 373 7.OG



	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Kochen	27,50 m ²	27,50 m ²
Schlafen	14,27 m ²	14,27 m ²
Kind 1	10,10 m ²	10,10 m ²
Kind 2	10,02 m ²	10,02 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Duschbad	3,16 m ²	3,16 m ²
Flur	12,40 m ²	12,40 m ²
Abstell	0,77 m ²	0,77 m ²
Loggia	10,87 m ²	22,61 m ²
Gesamt	96,00 m ²	107,74 m ²



Exposé - Grundrisse

BEMUSTERUNGSPROTOKOLL		
P 707 W - Gerbersu		
Adress: Frau Marina Turiso und Herr Yeapen Synov		Wohnung Nr. 313
Anschrift: Mastene-Dierich-Str. 23, 80036 München		
Telefon: 0176 / 48 341 007; E-mail: synov@hotmail.com ; marina.turiso@gmail.com		
1. FLIESEN	Standard	Änderungswunsch
Fugenfarbe	Wände weiß, Böden zementgrau	
Verlegung Böden- u Wandfliesen	Kreuzfuge	
Schleusenschleier	weiß	
Bad	Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 84 99 VAB Unit Four größe 30x50 cm
		Bodenfliesen an Front und Schmalseite Hinter WC und WB Fugen zementgrau
	Verlegung	Kreuzfuge kurze Seiten an der Tür
	Verlegung	zementgrau
	Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x60 cm
	Verlegung	liegend
	Verlegung	weiß
DuWC	Bodenfliesen	Art.-Nr. 10 10 84 99 VAB Unit Four größe 30x50 cm
		Bodenfliesen an Front hinter WB, liegend Fugen zementgrau
	Verlegung	Kreuzfuge lange Seiten an der Tür
	Verlegung	zementgrau
	Wandfliesen	PMK 100 weiß matt 30x60 cm
	Verlegung	liegend
	Verlegung	weiß
		Kochbereich Art.-Nr. 10 69 66 78 braun matt 30x50 cm Kreuzfuge lange Seiten am Parkett Fugen zementgrau
2. FERTIGPARKETT	Standard	Änderungswunsch
Fertigparkett Wohn- Schlaf- u. Kinderzimmer	Eiche Pure Caramel	Kochbereich: Fliesen
3. INNENTÜREN	Standard	Änderungswunsch
Türblatt	weiß	
Glasbeschritt/WoZ	Klarglas	
Drückergarnitur	Trennhebel (Edelstahl)	
Seite 1 von 3		
14. Juni 2026 11:45 AM		