

Exposé

Maisonette in München

**Design-Maisonette (Alleinige Etage) | KfW-A+, Galerie,
Kamin | nahe S-Bahn Untermenzing**



Objekt-Nr. OM-473822

Maisonette

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Dr. Frey

Manzostr. 15
80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt: Einzigartiger Haus-in-Haus-Charakter für Anspruchsvolle

Diese neuwertige Maisonettewohnung (Baujahr 2011) verbindet das großzügige Wohngefühl eines eigenen Hauses mit den Vorzügen einer modernen, absolut pflegeleichten Eigentumswohnung in einer privaten Wohnanlage mit nur 4 Parteien. Als alleinige Etagenwohnung konzipiert, genießen Sie hier absolute Privatsphäre ohne direkte Nachbarn auf Ihrer Ebene. Mit großen Fensterfronten nach allen vier Himmelsrichtungen ist die Wohnung zu jeder Tageszeit von Sonnenlicht durchflutet. Dank der exklusiven Architektur über zwei Ebenen (Dachgeschoss 1 und 2), einer offenen Galerie, imposanter Deckenhöhe, einer großen, separaten Küche sowie zwei einladenden Balkonen genießen Sie hier ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Ihre klaren Vorteile im Überblick:

Kein Baurisiko, reale Bauqualität vor Ort direkt erlebbar.

Exzellenter Instandhaltungsgrad: Die Immobilie befindet sich in einem makellosen, nahezu neuwertigen Zustand. Durch die kontinuierliche Pflege der Wohnanlage erwerben Sie ein mängelfreies Objekt ohne anstehende Investitionen.

Zukunftssichere Spitzen-Energieeffizienz: Mit einem Endenergieverbrauch nur 20,10 kWh/m²a ist die Wohnung energetisch auf Top-Niveau und dauerhaft von hohen Energiekosten entkoppelt.

Provisionsfreier Privatverkauf: Sie erwerben direkt vom Eigentümer und sparen die Maklerprovision von 3,57 % (rund 44.500 € Ersparnis, die direkt in Ihr Eigenkapital fließen).

Der Miteigentumsanteil beträgt 297/1.000.

Verfügbarkeit nach individueller Vereinbarung – Ideal für Eigennutzer: Die Wohnung wird im Rahmen des Verkaufs bezugsfrei übergeben. Mit den jetzigen Bewohnern ist bereits eine einvernehmliche Absprache über den Auszug getroffen.

Ein Carportstellplatz, ein eigenes Kellerabteil, ein überdachter Fahrrad- und Holzlagerstellplatz sowie der Glasfaseranschluss im Quartiersausbau komplettieren dieses seltene Angebot.

Ausstattung

- Sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand
- Hervorragende Energieeffizienzklasse A+ (Wasserwärmepumpe / Fußbodenheizung)
- Alleinige Etagenwohnung ohne direkte Nachbarn auf derselben Ebene
- Großzügiger Wohnbereich mit imposanter Deckenhöhe und offenem Galerieblick
- Echter Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Balkone (einer davon frisch fachgerecht saniert)
- Große separate Küche mit Schiebetür zum Wohnbereich
- Zwei vollwertige Badezimmer + separates Gäste-WC
- Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten (Gäste-/Klavier-/Arbeitszimmer)
- Glasfaseranschluss im finalen Telekom-Ausbau (zukunftsicher und kostenfrei)
- Carportstellplatz und eigenes Kellerabteil
- Überdachter Fahrrad- und Holzlagerstellplatz sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- Erstklassige, familienfreundliche Lage
- Krippe, zwei Grundschulen, Realschule und Gymnasium im unmittelbaren Umkreis

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Münchner Stadtbezirk Allach-Untermenzing im grünen Nordwesten der Stadt. Der Stadtteil ist überwiegend durch gehobene Wohnbebauung geprägt und verfügt mit der Würm, der Angerlohe und der Allacher Lohe über weitläufige Erholungsbereiche und über 150 Hektar geschützte Natur. Verschiedene Badeseen sind bequem mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Bushaltestelle und S-Bahnhof Untermenzing (S2) liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine direkte, schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Über das nahegelegene Straßennetz sind die A8 und der Autobahnring A99 in wenigen Minuten erreichbar.

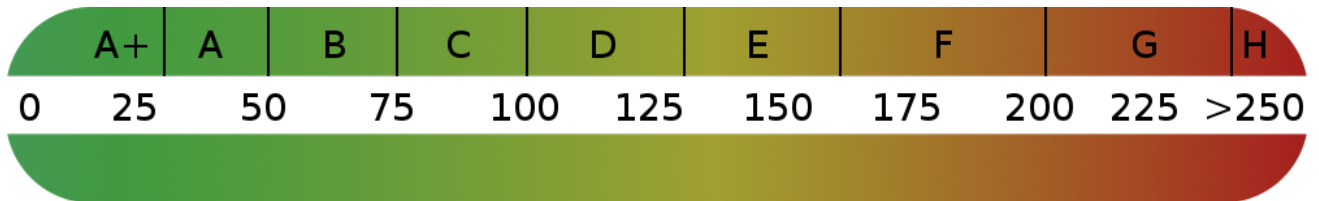
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Ein Edeka-Markt, Norma, verschiedene Arztpraxen sowie eine Apotheke sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von einer exzellenten Bildungsinfrastruktur: Eine Kinderkrippe (ca. 250 m), zwei nahegelegene Grundschulen sowie eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer, komfortabler Reichweite. Für Shoppingtouren bieten sich das nahegelegene Stadtteilzentrum in Allach mit Einkaufs-Center sowie verschiedene Restaurants als auch die Pasing Arcaden bestens an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

