

Exposé

Wohnung in München

Modernes Wohnen - Neuwertige 3-Zimmer Wohnung in München-Allach DIREKT VOM EIGENTÜMER



Objekt-Nr. **OM-305503**

Wohnung

Verkauf: **657.000 €**

Ansprechpartner:
Yilmaz
Telefon: 0176 63624994

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,41 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,55 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	378 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in München Allach! Diese neuwertige 3-Zimmer Wohnung, erbaut im Jahr 2018, bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und grünen Lage. Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines modernen Gebäudes und ist perfekt für Paare oder kleine Familien geeignet. Genießen Sie den Komfort einer modernen Wohnung mit allen Annehmlichkeiten.

Highlights der Wohnung:

Wohnfläche: Helle und geräumige Zimmer mit optimaler Raumaufteilung und großzügigem Eingangsbereich mit Zugang zu allen Zimmern.

Loggia: Westloggia mit elektrischer Senkrechtmarkise – perfekt für entspannte Abende im Freien.

Bäder: Modernes Duschbad mit bodenebener, gefliester Dusche und hochwertigem Schiebetürglas.

Bad-En Suite im Schlafzimmer für zusätzlichen Komfort.

Wohn-Ess-Küchenbereich:

Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche.

Küche ausgestattet mit Keramikarbeitsplatte und hochwertigen Küchengeräten.

Schlafzimmer: Großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Bad-En Suite.

Kinderzimmer: Idealer Raum für Kinder oder als Büro nutzbar.

Bodenbeläge: Edler Parkettboden mit Fußbodenheizung in allen Zimmern.

Aufzug: Komfortabler Aufzug von der Garage bis zur Wohnungsebene.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Keller: Gemeinschaftlicher Fahrradraum und Kinderwagenraum

TG-Stellplatz

Energieeffizienz: Die Wohnung zeichnet sich durch eine niedrige Energieeffizienzklasse aus, was zu geringen Nebenkosten und einem umweltfreundlichen Wohnen beiträgt.

Diese Wohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in München Allach. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen!

Ausstattung

Die hochwertige Küche mit Keramikarbeitsplatte wird separat für 10.000,00€ verkauft und ist unter anderem mit smarten Siemens-Geräten ausgestattet:

Siemens Induktionskochfeld mit Backofen

Siemens Einbaumikrowelle

Siemens Spülmaschine

Berbel Dunstabzugshaube

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Der Münchner Nordwesten hat einiges zu bieten an Natur und Naherholung! Gerade hier, an der Schnittstelle von Stadtgebiet und ländlichem Raum, gibt es mit der Allacher Lohe und dem Allacher Forst, einem äußerst seltenen Lohwald, wunderbare Gelegenheiten in unmittelbarer Nähe, zu entspannen. Von der Wohnanlage aus sind es auch nur wenige Minuten zum Würmkanal, der seit dem Jahre 1601 München mit dem Schloss Oberschleißheim verbindet.

Esplanade: Eine Besonderheit ist die autofreie Esplanade in der Wohnanlage, ein freier Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der die Bewohner zum Spaziergehen, Spielen und Verweilen einlädt. Die höhergelegte, begrünte Freifläche ist mit Sitzmöglichkeiten, Spielplätzen sowie von Bäumen und Büschen umsäumten Wegen ausgestattet.

Einkaufsmöglichkeiten: In nur 2 Gehminuten erreichen Sie einen Edeka-Supermarkt für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung: Nur 5 Gehminuten zum S-Bahnhof, was eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von München ermöglicht.

Nähe zu Arbeitgebern: Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu den großen Arbeitgebern wie MAN und MTU, was sie besonders attraktiv für deren Mitarbeiter macht.

Lagevorteile im Überblick:

- Beste Freizeitmöglichkeiten für Radfahrer, Jogger, Wassersportler und alle Sportbegeisterten
- Badeseen in unmittelbarer Nähe
- Gut erreichbare Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte,
- Apotheken, Banken, Restaurants etc. in Allach und Karlsfeld
- Kita in unmittelbarer Nähe
- S-Bahn nur 5 Gehminuten entfernt, von dort 15 Min. in die City
- Nur 3 Minuten zum Autobahnring A 99

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnanlage

Exposé - Galerie



Diele



Wohn-Ess-Küchenbereich 1

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich 2



Wohn-Ess-Küchenbereich 3

Exposé - Galerie



Küche



Küche 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Zugang zum Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dusch-Bad

Exposé - Galerie



Bad En-Suite



Loggia

Exposé - Galerie



Aussicht von der Loggia



Esplanade

Exposé - Galerie



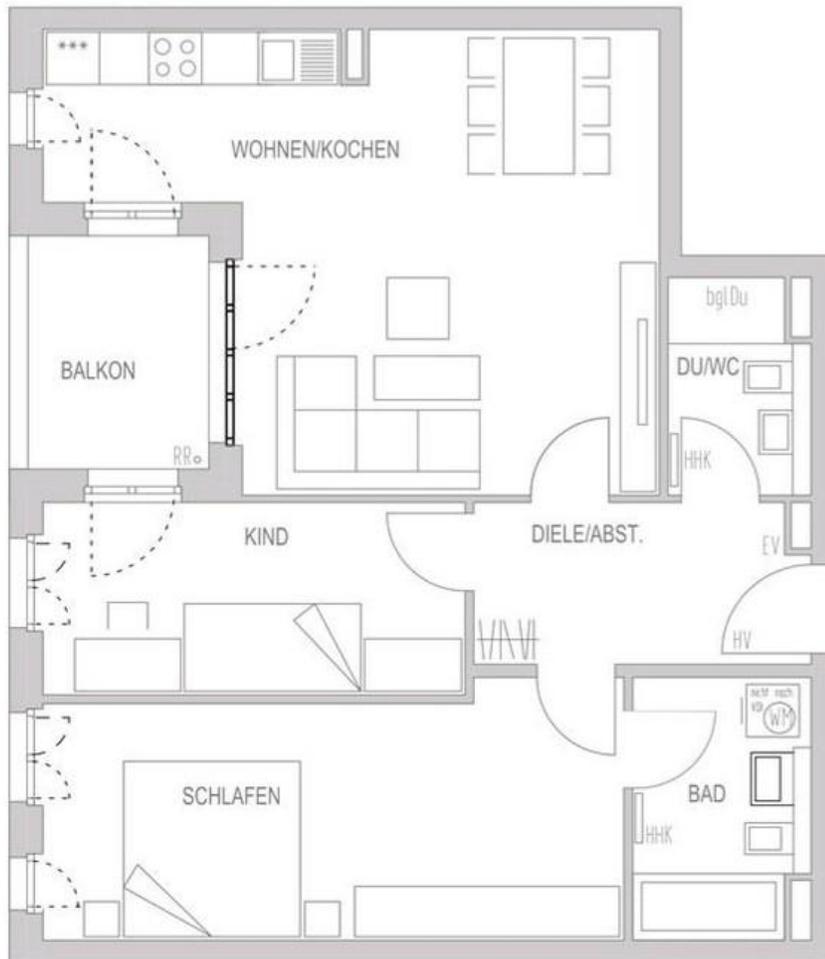
Aufzug

Exposé - Galerie



TG Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss