

# Exposé

## Penthouse in München

### Penthouse-Wohnung mit Alpenblick & großzügigem Südbalkon



Objekt-Nr. **OM-313872**

### Penthouse

Vermietung: **2.420 € + NK**

Am Kesselhaus 32  
80999 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in idealer Lage im erst 3 Jahre alten Diamaltpark, umgeben von großzügigen Grünanlagen, Shopping-Möglichkeiten und Spielplätzen sowie exzellenter Infrastruktur.

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung hat einen durchdachten Grundriss und eignet sich auch für junge Familien oder Paare. Das dritte Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt zu geselligem Beisammensein ein,.

Das praktisch geschnittene Schlafzimmer verfügt über einer kleinen begehbaren Ankleide.

Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und umfasst alle wichtigen Elektrogeräte.

Im Flur befindet sich ein maßgefertigter, hochwertiger Einbauschränk.

Auf Wunsch kann die Wohnung möbliert übernommen werden.

## Ausstattung

- Moderne & gehobene Einbauküche
- Zwei hochwertige Tageslichtbäder mit Badewanne und - bodengleicher Dusche (Glas-Trennwände)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bodenbeläge: Großformatige Fliesen und Eichenparkett
- Gira Smart Home System für Licht, Heizung und Rollläden
- Elektrische Außen-Sonnenschutz-Rollläden an allen Fenstern
- Dreifach-Verglasung und Lüftungsanlage in jedem Raum
- Videogegensprechanlage
- Highspeed-Glasfaser-Anschluss
- Diverse Licht-Highlights in Bädern und Küche
- Abstellraum in der Wohnung
- Stufenlos (bis auf eine Schwelle zum Balkon)
- Aufzug im Gebäude

Balkon mit Südausrichtung:

- Entlang der gesamten Wohnung & von jedem Raum zugänglich
- Außenbeleuchtung & Stromversorgung
- Teilweise überdacht
- 5,5 Meter elektrische Markise mit senkrechtem Volant

Zusätzliche Ausstattung:

- Tiefgaragenstellplatz mit eigener Ladesäule
- Großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss

- Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Abschließbarer Raum für Kinderwagen

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für Terminanfragen bitten wir Sie, das Kontaktformular zu nutzen.

## Lage

- Bushaltestellen (Linien 160, 164, X36): 1 Minute zu Fuß
- S-Bahn-Station Allach (S2): 7 Minuten zu Fuß
- Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, DM, Rewe, Aldi, Bäckerei, Bio-Markt): 3-5 Minuten zu Fuß
- Naturschutzgebiete Angerlohe und Allacher Forst: 2 km entfernt
- Allach ist ein charmanter, grüner Stadtteil mit Nachbarschaftsflair
- Parkanlagen, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Sportzentren und Restaurants fußläufig erreichbar
- Hervorragende Anbindung an die Autobahnen A8, A99 und die Innenstadt
- 15 Minuten bis Hauptbahnhof, 18 Minuten bis Marienplatz (S2)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche mit Blick Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse in voller Länge



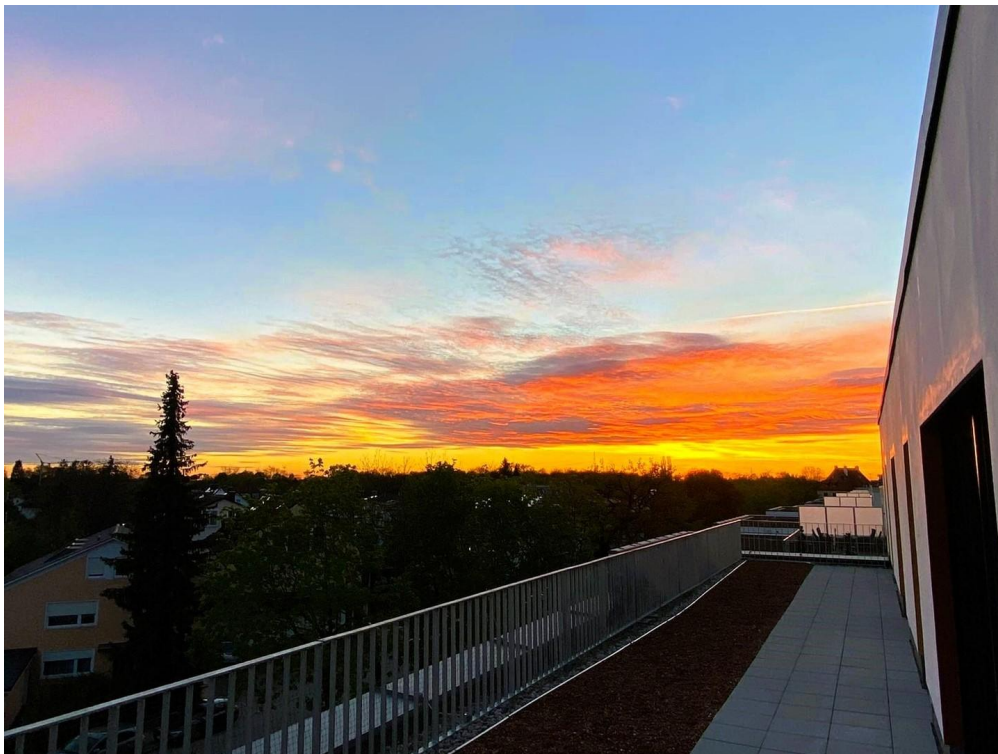
Dachterrasse mit Markise



# Exposé - Galerie



Dachterrasse Essgruppe



Dachterrasse Sonnenuntergang

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche & Essbereich



Essgruppe



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauschränk Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer mit Schrank 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schrank 1



Ankleide

# Exposé - Galerie



Blick En-suite Bad



En-suite Bad



# Exposé - Galerie



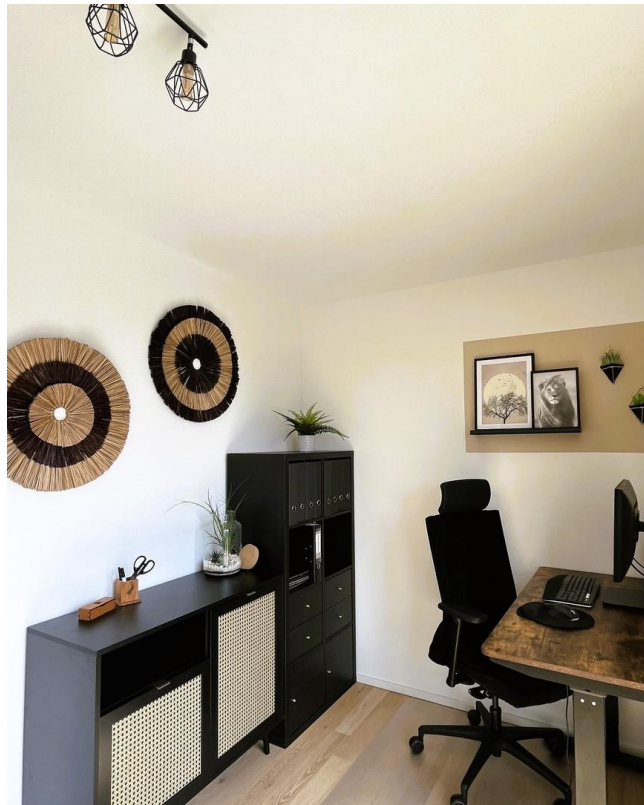
En-suite Bad Spiegelschrank



En-suite Bad Dusche



# Exposé - Galerie

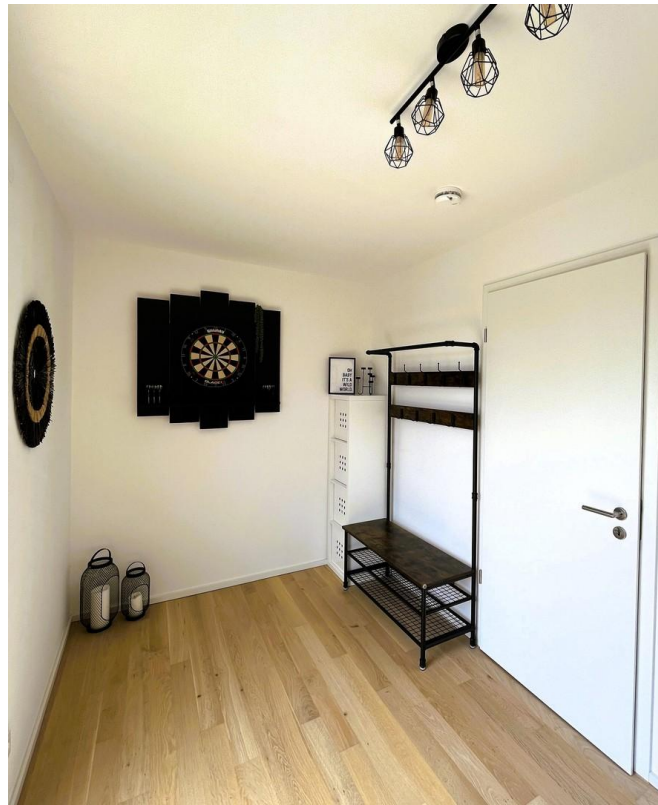


Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Badewannenbad

# Exposé - Galerie



Badewannenbad / Gäste WC

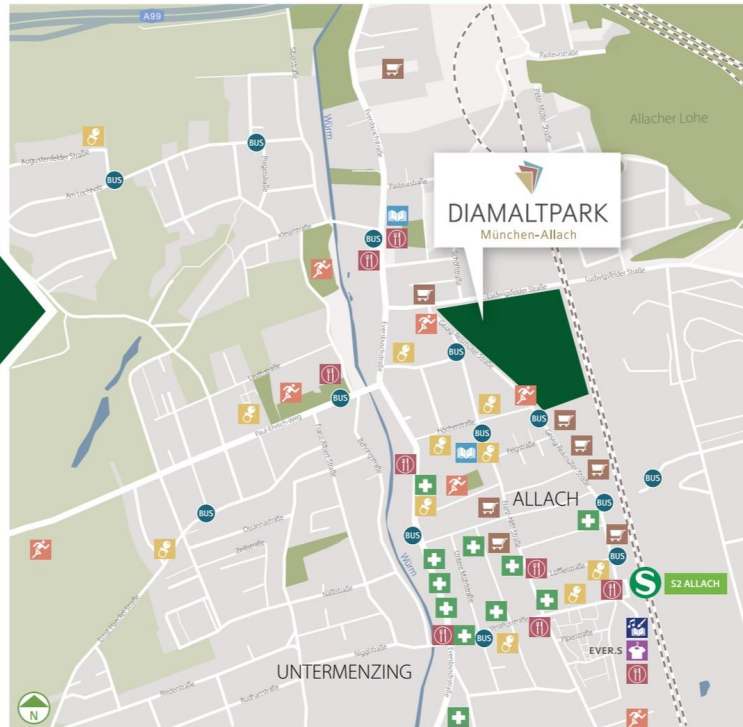


ALLES DA, ALLES NAH –  
IN 10 MINUTEN  
VIEL ERREICHEN

Wer im DIAMALTPARK lebt, wird die kurzen Wege lieben. Drei Kindertageseinrichtungen befinden sich direkt im Stadtquartier. Ein Café soll hinzukommen. Schulen, Restaurants, Ärzte und Sportzentren sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

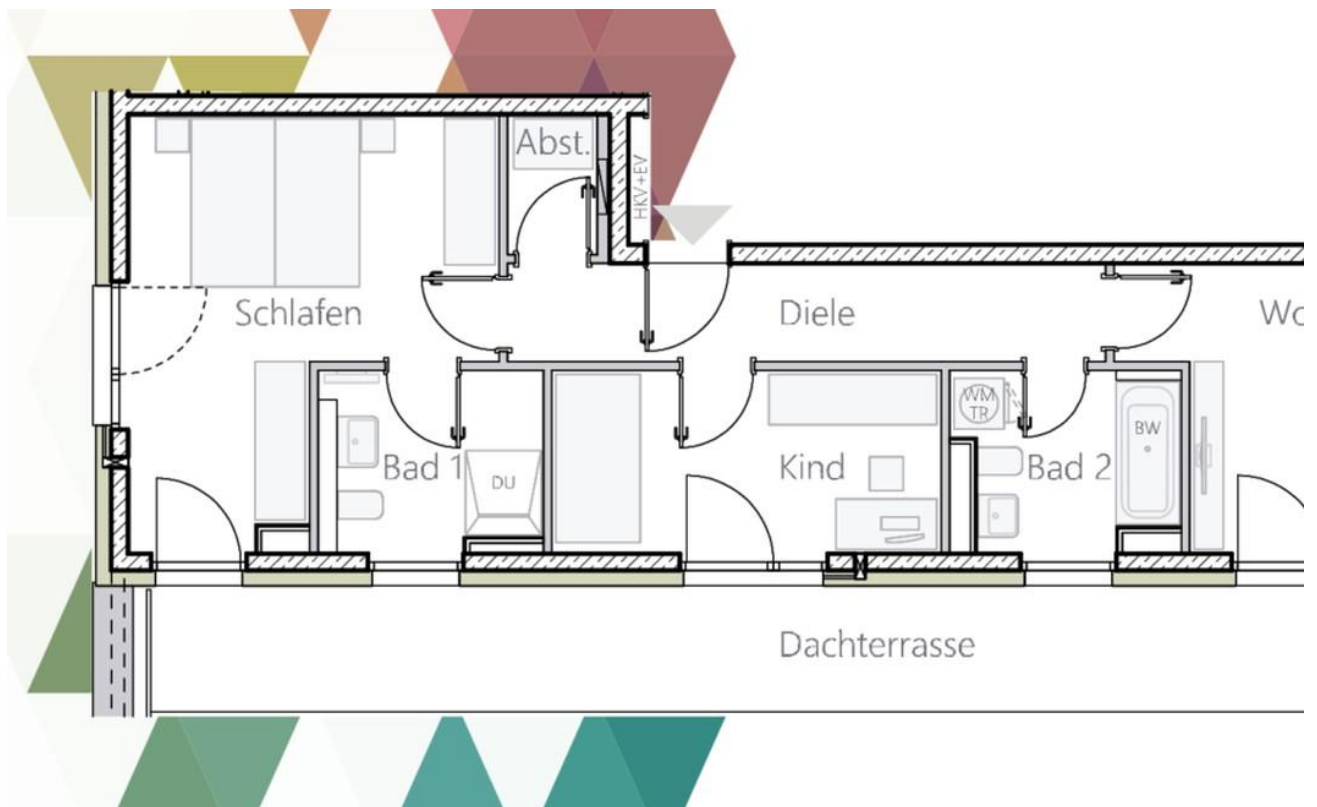
Besonders praktisch ist die Lage der Super- und Drogeriemärkte zwischen der S-Bahn-Station Allach und dem DIAMALTPARK. Auch das EVER.S Einkaufszentrum ist direkt an der S-Bahn am Quartiersplatz gelegen. So lassen sich Besorgungen bequem auf dem kurzen Weg nach Hause erledigen.

LEGENDE	
	Ärzte und Apotheken
	Schulen
	Kindergärten und Kitas
	Restaurants
	Einkaufsmöglichkeiten
	Sport
	EVER.S Einkaufszentrum
	Volkshochschule



Umgebung

# Exposé - Galerie



Grundriss



# Exposé - Grundrisse

