

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Sonnige Doppelhaushälfte in München-Allach



Objekt-Nr. OM-330010

Doppelhaushälfte

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Rehm

St.-Johann-Straße 21a
80999 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	148,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2025
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	136,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sonnige und moderne Doppelhaushälfte wurde 2012 in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in perfekter zentraler, aber dennoch ruhiger Lage (30er-Zone) in München-Allach.

Sie betreten das Erdgeschoss des Hauses über einen geräumigen Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe. Im Gäste-WC ist ein extragroßer Waschtisch integriert.

Über eine helle, weiße Türe mit Glasausschnitt gelangen Sie in den offenen Koch-/Wohn- und Essbereich. Durch kleine Mauervorsprünge und die G-Form der Küche wird eine raffinierte optische Abgrenzung der einzelnen Bereiche erzeugt.

Die moderne Nolte-Küche mit hochwertigen Markeneinbaugeräten von Neff und Siemens ist u.a. mit einem Dampfgarofen für besonders schonendes Kochen ausgestattet. Im Bereich der Küche sind die wunderschönen Eckfensterelemente mit programmierbaren elektrischen Jalousien versehen.

Im Ess- und Wohnbereich werden Sie durch die großen Terrassentüren, die ebenfalls als Eckfensterelement in Süd-Westausrichtung ausgeführt sind, von der Sonne verwöhnt. Der gebürstete und geölte Eichenparkettboden verleiht dem gesamten Wohnbereich eine sehr ansprechende klassische Atmosphäre.

Die großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung sowie die stilvolle Grundstücksabgrenzung aus Glas-Holz- und Granitelementen laden die ganze Familie dazu ein, es sich hier gemütlich zu machen. 2017 wurde die Terrasse mit einer großen elektrischen Markise der Marke MSM – Windsensor inklusive - ausgestattet, die nicht nur Schutz vor Sonne, sondern auch vor Regen bietet.

Vom Essbereich aus gelangen Sie in das 1. und 2. Obergeschoss.

1. Obergeschoss:

- Zwei helle Schlafzimmer jeweils mit Netzfreischalter, Internet- und TV-Anschluss
- Ein Badezimmer mit großem Fenster, große bodengleiche Dusche mit Tellerkopfbrause, großer Handtuchheizkörper, Badewanne in Übergröße, moderner Waschtisch mit Hängeschrankelement, beleuchteter Spiegelschrank mit viel Stauraum

2. Obergeschoss:

- Ein Schlafräum mit Netzfreischalter, Internet und TV-Anschluss
- Ein Arbeitszimmer mit Internet und TV-Anschluss
- Ein Duschbad mit Handtuchheizkörper

Kellergeschoss:

- Hobbyraum in Wohnraumqualität mit Fußbodenheizung und TV- Anschluss
- Speisekammer für die perfekte Lagerung von Lebensmitteln
- Abstellraum
- Technikraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner (inkl. gemauertem Podest für das bequeme Ein- und Ausladen der Maschinen) sowie Wasserenthärtungsanlage

Ausstattung

- Massivbau
- Realgeteiltes Grundstück
- Duplexparker (oberer Stellplatz) im Preis enthalten

- Fahrradgarage der Firma Streicher
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (dezentral steuerbar)
- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Sonstige Räume mit hochwertigen Fliesen (u.a. Villeroy Boch) ausgestattet
- 3-fach verglaste Fenster mit Pilzzapfen und abschließbaren Fenstergriffen
- Nolte-Küche mit hochwertigen Einbaugeräten von Neff und Siemens
- elektrische Marken-Markise von MSM (2017)
- Zentral steuerbare Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Programmierbare elektrische Rollläden im Bereich der Küche; restliche Fenster mit manuellen Rollläden
- Handtuchheizkörper in beiden Badezimmern
- Netzfreeschalter in allen Schlafräumen
- Sprechanlage in allen Stockwerken (außer im Keller)
- Wasserenthärtungsanlage
- Waschmaschinenpodest im Technikraum
- Hochwertige Satellitenanlage von Hirschmann für 4 Teilnehmer
- Cat.7 LAN Kabel in jedem Wohnraum verlegt
- Dachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz und innenliegenden Verdunkelungsrollos

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich um einen Privatverkauf.

Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nur nach Absprache besichtigt werden.

Lage

Sie sind gerne und viel unterwegs? Für alle Ziele im Norden, Westen, Osten und Süden der Landeshauptstadt bietet Ihnen das Autobahnkreuz München-West den idealen Ausgangspunkt. Von hier aus gelangen Sie unter anderem optimal an den Flughafen und zu den beliebten Ausflugszielen der oberbayerischen Berg- und Seengebiete. Über die Einfallstraßen wie die Von-Kahr-Straße erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause rasch die City. Und wenn Sie das Auto stehen lassen möchten: Bus und S-Bahn bringen Sie in 16 Minuten ins Zentrum.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie (Fach-)Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahnstation Allach ist lediglich 700 m entfernt. Egal ob Kindertagesstätten, (weiterführende) Schulen oder Sportvereine, die Wege dorthin sind kurz.

Schloss Blumenburg, der Botanische Garten, die Nymphenburger Schlossanlagen sowie die großen Badeseen (Langwieder-, Luß-, Birkensee) erreichen Sie bequem in 15-20 Rad-minuten ohne nervenaufreibende Parkplatzsuche.

Naturnaher kann man in einer Stadt kaum wohnen; Allach ist umgeben von ausgedehnten Grünflächen und Wäldern, deren Flora und Fauna einen beachtlichen Artenreichtum

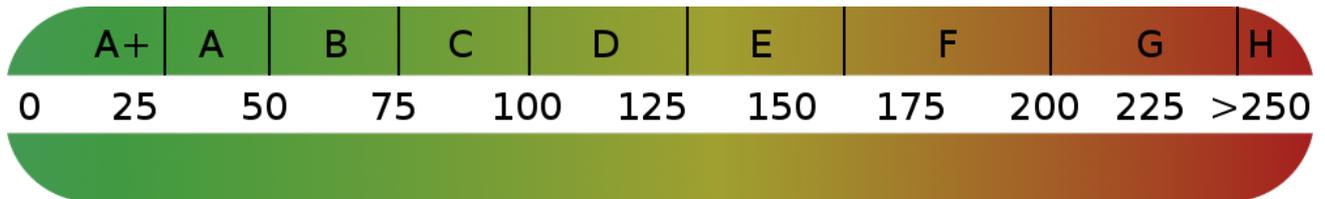
aufweisen. Hier gibt es für alle viel zu entdecken, nicht nur für Pilzsammler. Die Würmauen, das Naturschutzgebiet Allacher Forst und die Angerlohe laden zum Spaziergehen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

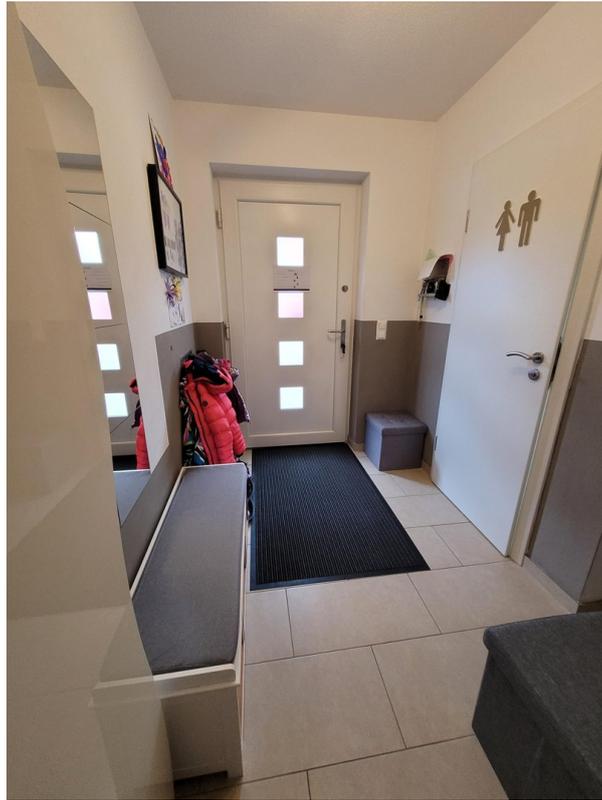


Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad OG 1



Bad OG 2

Exposé - Galerie



Bad OG 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe



Kinderzimmer 2



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Bad DG

Exposé - Galerie



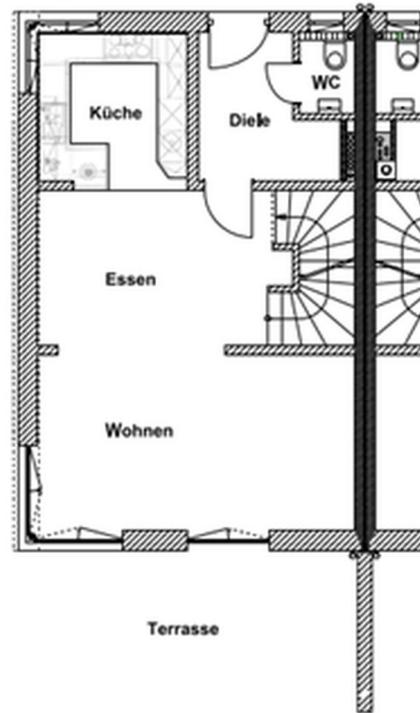
Terrasse 1



Terrasse 2

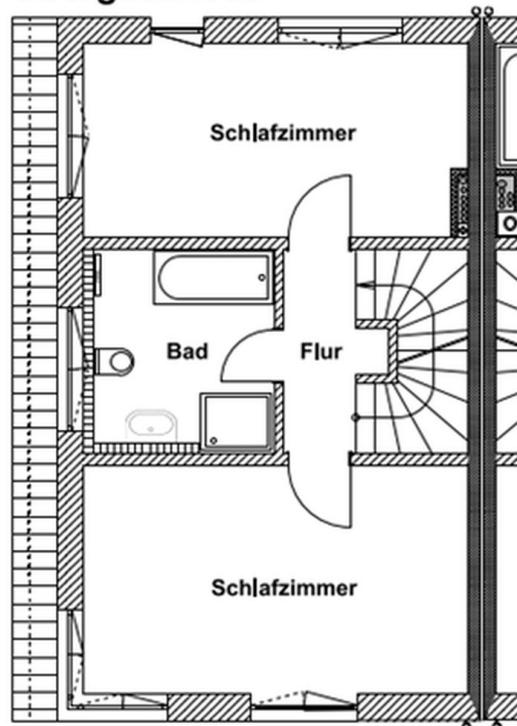
Exposé - Galerie

Erdgeschoss



Erdgeschoss

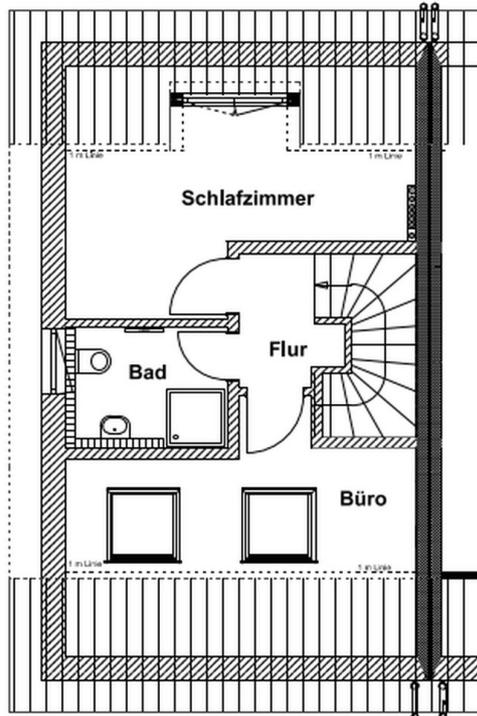
Obergeschoss



Obergeschoss

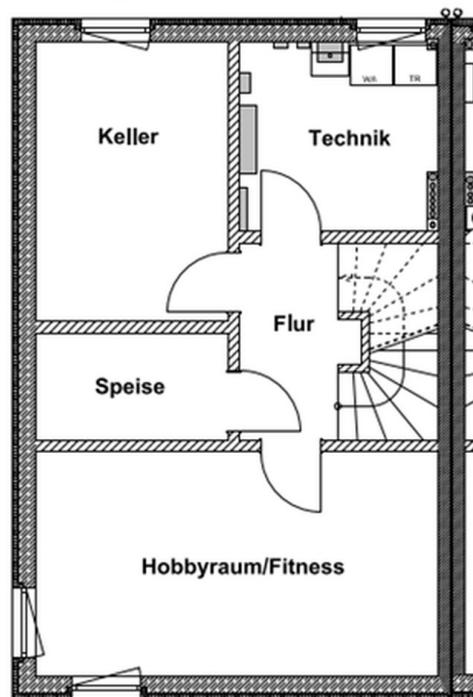
Exposé - Galerie

Dachgeschoss

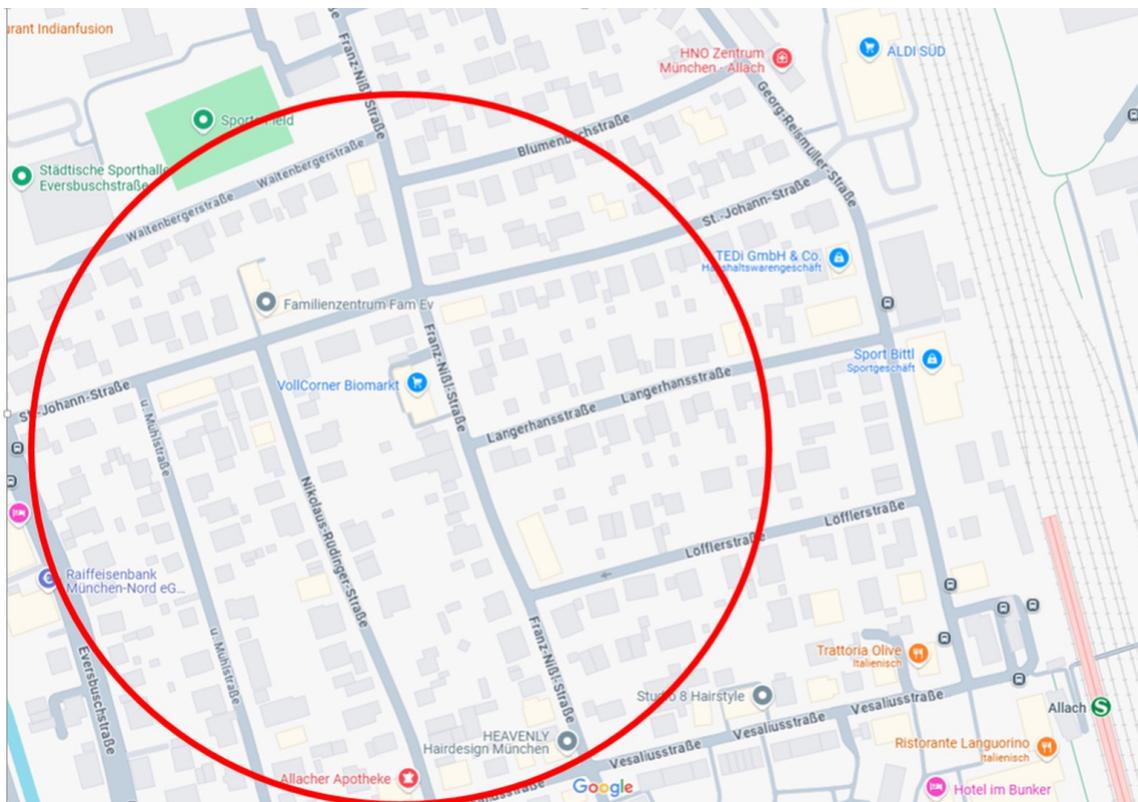


Dachgeschoss

Kellergeschoss



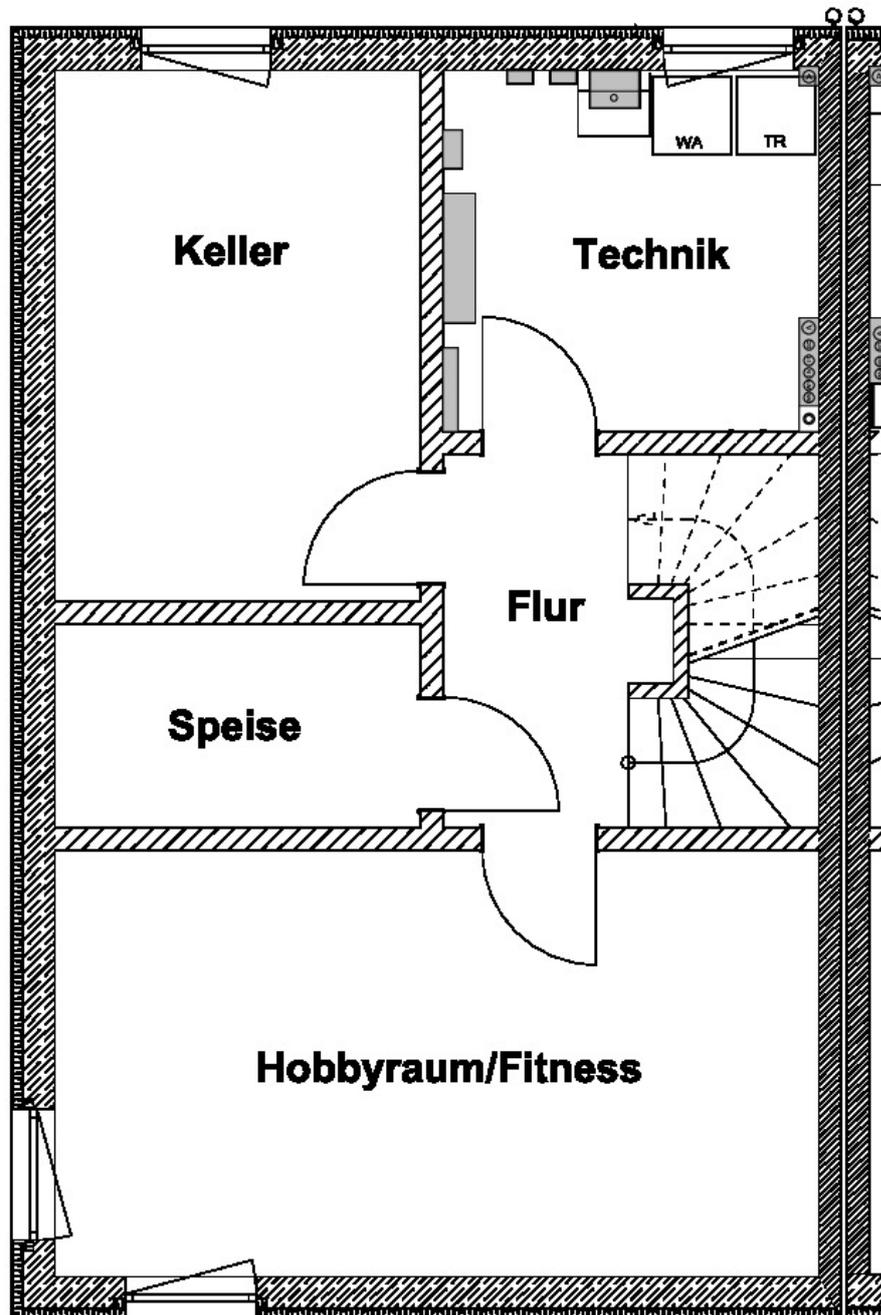
Keller



Mikrolage

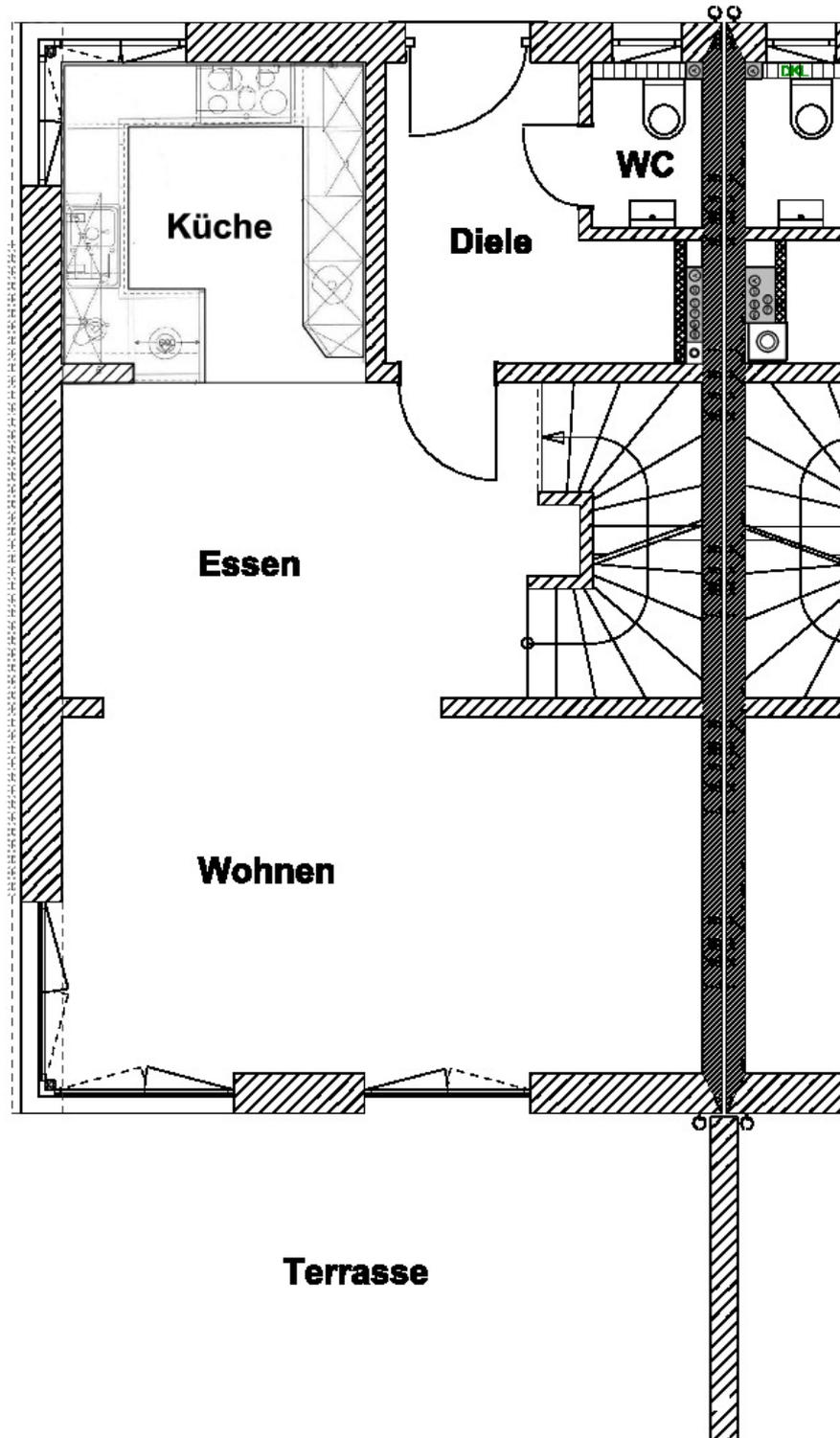
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



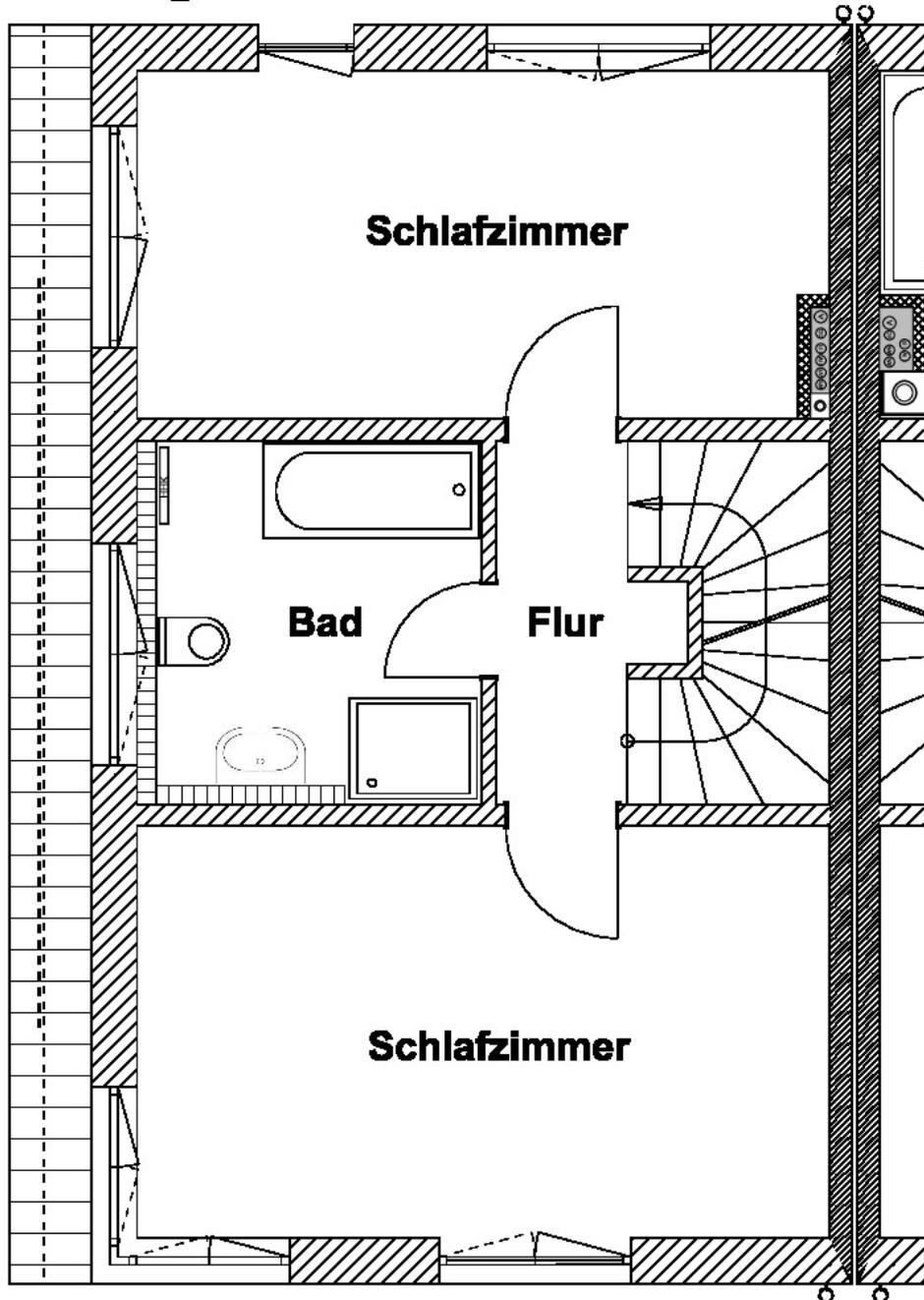
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



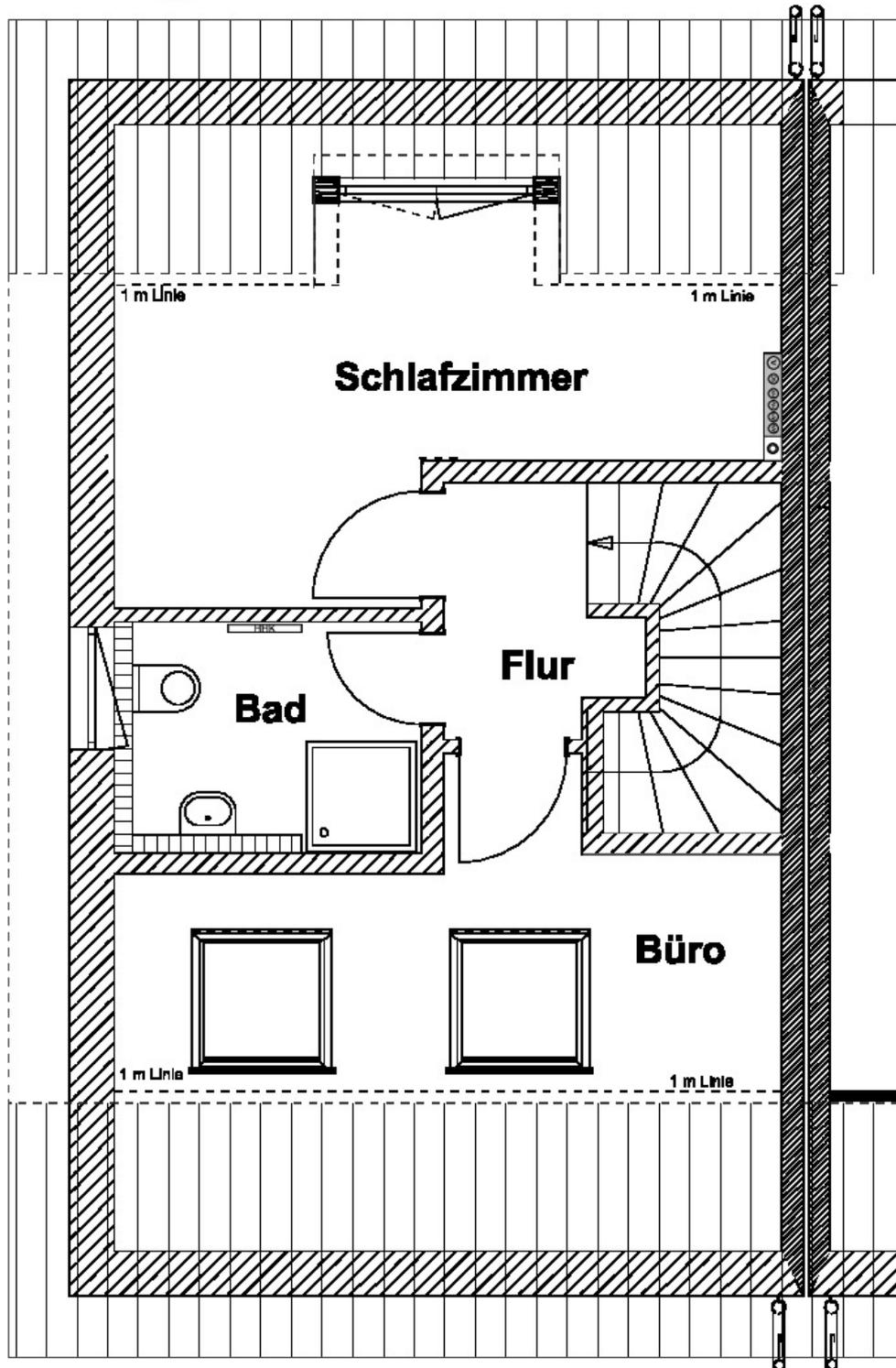
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Wfl-Berechnung

Wohnflächenaufstellung

Doppelhaus

St.-Johann-Straße 21a

80999 München

Berechnete Wohnfläche

Kellergeschoss

Flur KG 50%	3,08 m ²
Hobbykeller 50%	9,67 m ²

Erdgeschoss

Diele	5,85 m ²
WC	1,53 m ²
Küche	8,00 m ²
Wohnen/Essen	32,18 m ²
Terrasse 50%	8,00 m ²

Obergeschoss

Flur OG	3,29 m ²
Kind	14,80 m ²
Bad	7,82 m ²
Eltern	17,79 m ²

Wohnflächenaufstellung

Doppelhaus

St.-Johann-Straße 21a
80999 München

Berechnete Wohnfläche

Dachgeschoss

Flur DG	2,79 m ²
Gast	9,88 m ²
DU/WC	4,77 m ²
Studio	7,02 m ²

Wohnfläche gesamt

136,47 m²