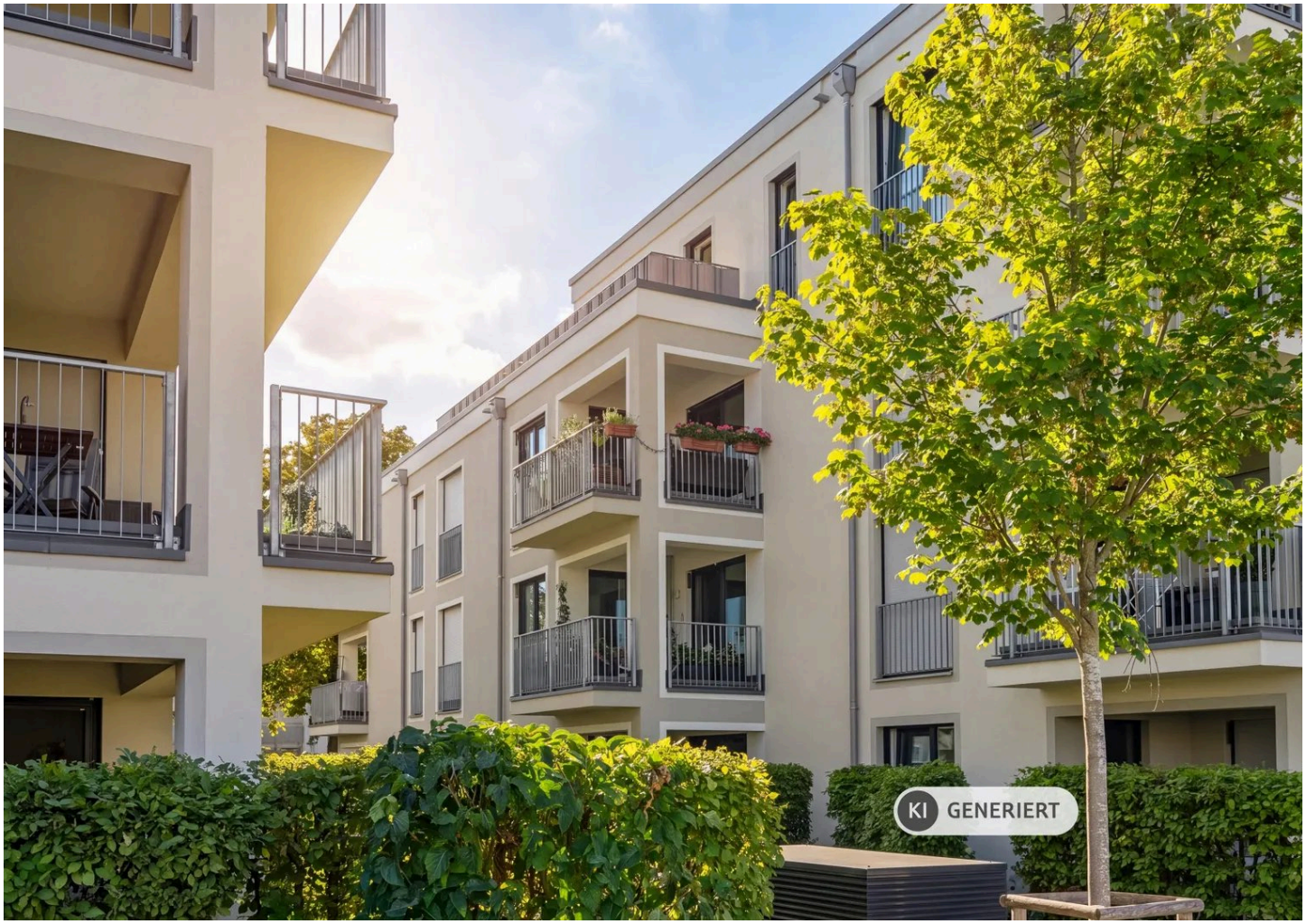
Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011903

80999 MÜNCHEN

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im beliebten "Diamaltpark"

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 48,15 m²	2021	2	429.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**429.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.909,66 €**
Hausgeld	**201,40 €**
Wohnfläche	**ca. 48,15 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**Frühjahr 2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**2021**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Etagen	**3**

Loggien	**1**
Bad mit	**Dusche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**15.12.2030**
Ausstellungsdatum	**16.12.2020**
Endenergiebedarf	**56,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**2020**
Wesentlicher Energieträger	**Umweltwärme, KWK erneuerbar**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



KI-generiert: Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Die praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit lediglich 17 Wohneinheiten und ist bequem sowie barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Das im Jahr 2021 fertiggestellte Quartier verbindet zeitgemäße Architektur mit liebevoll sanierten, denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Diamalt-Areals und schafft dadurch ein einzigartiges Wohnambiente mit besonderem Charakter.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung auf einer Wohnfläche von ca. 48 m² einen praktischen Flur, ein innenliegendes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit offener Küche und sonnigem Balkon in Südost-Ausrichtung.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist mit einer Einbauküche sowie modernen Fliesen- und Echtholzparkettböden ausgestattet. Elektrische Rollläden sowie eine einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wärmepumpenheizung in Verbindung mit der Warmwasserbereitung über Nahwärme und dreifach verglasten Kunststofffenstern sorgen für überschaubare Unterhaltskosten. Das monatliche Hausgeld liegt ab Januar 2027 bei 163,00 EUR für die Wohnung sowie 39,00 EUR für den Stellplatz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein großes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Die Nachrüstung einer Wallbox ist innerhalb der Wohnanlage bereits genehmigt.

Derzeit wird die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt und kann im Frühjahr 2027 bezogen werden. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich mit 429.000,- EUR für die Wohnung sowie 30.000,- EUR für den Tiefgaragenstellplatz auf insgesamt 459.000,- EUR.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in einer absolut ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnlage im beliebten "Diamaltpark" in München - Allach.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von etwa fünf Gehminuten zur Wohnung. Im Diamaltpark gibt es zahlreiche Spielplätze und drei Kinderbetreuungseinrichtungen. Ein Café und ein Nachbarschaftstreff sind bereits in Planung. Am nahegelegenen S-Bahnhof "Allach" befindet sich zudem das Einkaufszentrum "EVER.S".

Die S-Bahnstation "Allach" der Linie S2 ist nur ca. 800 Meter entfernt und fußläufig (ca. elf Gehminuten) bzw. alternativ mit den beiden Buslinien (160/ 164 - ca. 200 m) in nur zwei Stationen erreichbar. Mit der Buslinie X36 gelangen Sie in nur 14 Minuten Fahrtzeit zum Olympia-Einkaufszentrum. Hier fahren die U-Bahnen der Linie U1/U3 & U7 in die Münchner Innenstadt.

Eine erstklassige ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte und Spezialisten sowie die renommierten Münchner Kliniken gewährleistet. Ebenfalls sind große Arbeitgeber wie z. B. MAN, MTU, KNDS und die modernen Produktionsstätten von Paulaner nach wenigen Autominuten erreichbar. Verkehrstechnisch glänzt die Immobilie mit der guten Anbindung an das Autobahnnetz A99.

Allach gehört zu den beliebtesten Stadtvierteln in München. Im Nordwesten der Stadt gelegen hat es sich seinen ländlichen Charakter bewahrt und ist deshalb ein ideales Domizil für alle Bewohnergruppen die nicht auf das urbane Leben verzichten möchten.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer



Wohnzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Küchenzeile



Schlafzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Balkon



Flur

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-generiert: Badezimmer

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Wärmepumpe

— Exklusive Wohnlage im modernen Diamaltpark München-Allach

— 2. Obergeschoss mit Aufzug; stufenlos erreichbar

— Außenrollläden elektrisch an allen Fenstern

— Dreifachverglaste Kunststofffenster

— Wärmepumpenheizung; Warmwasser aus Nahwärme

— Bodentiefe Fenster

— Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraum-Thermostaten

— Einbauküche im Kaufpreis inklusive

— Loggia mit schönem Ausblick

— Modernes Bad mit bodengleicher Dusche

— Großes Kellerabteil mit Licht und Strom

— Tiefgaragen-Einzelstellplatz (Wallbox-Nachrüstung genehmigt)

— Sehr gepflegter und neuwertiger Gesamtzustand

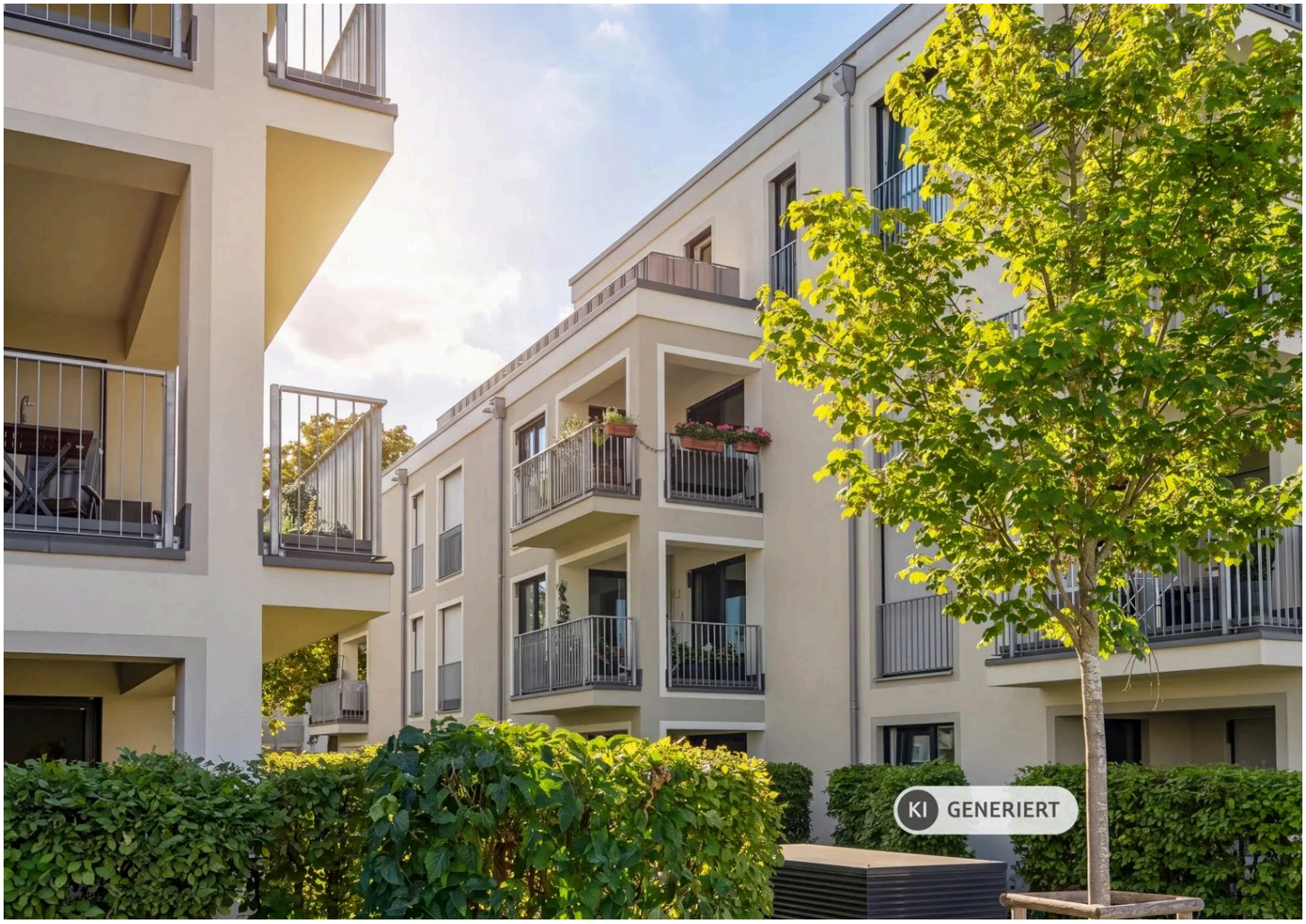
Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online