

Allach

# Charmantes Denkmal in Allach – Anwesen mit großem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 24225052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 904 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24225052                  |
| Wohnfläche   | ca. 233,17 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1911                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 2.090.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                      |
| Ausstattung | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                       |

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |             |                      |      |
|-------------|-------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Ofenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung  | Alternative |                      |      |

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

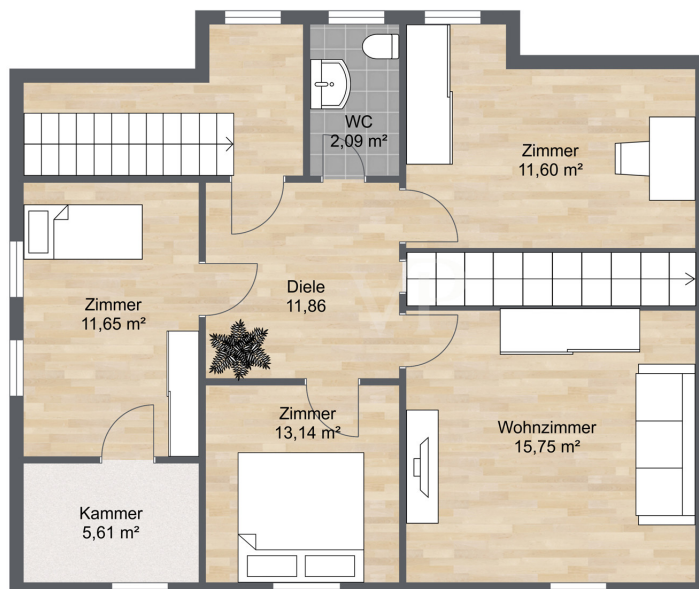
## Die Immobilie

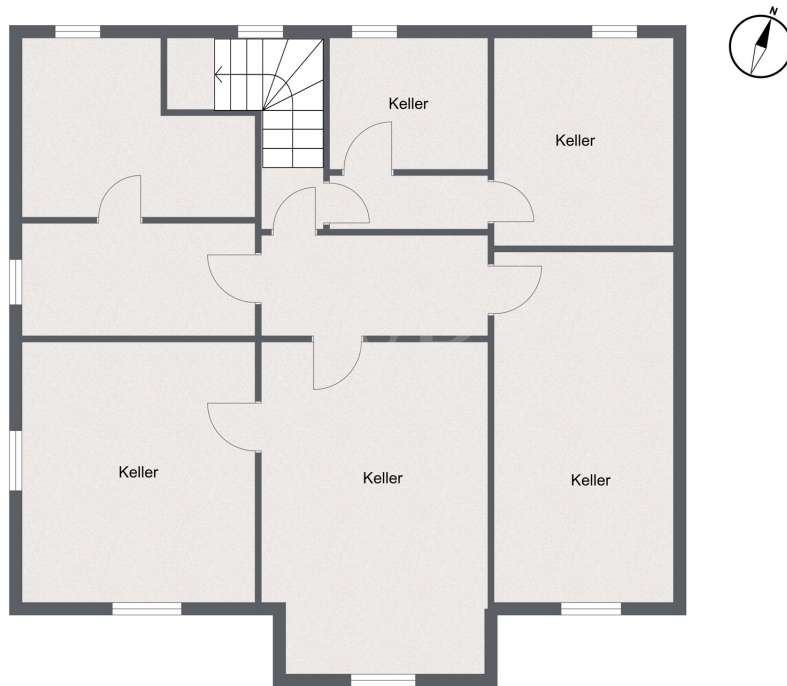


Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahr 1911, gelegen in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Allach, bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien. Auf einem großzügigen Grundstück von 904 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über einen separaten Zugang, der flexible Nutzung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Bausubstanz und großes Entwicklungspotenzial. Die Deckenhöhe von 3,10 m vermittelt ein beeindruckendes und großzügiges Raumgefühl. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und steigert somit den Wert der Immobilie. Trotz des Renovierungsbedarfs lässt sich mit einer fachgerechten Sanierung eine harmonische Verbindung zwischen historischem Erbe und modernem Wohnkomfort schaffen. Die Immobilie steht als Volldenkmal unter Denkmalschutz, was den Erhalt der einzigartigen Bauelemente sichert und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, historische Merkmale mit zeitgemäßer Architektur zu vereinen. Denkmalgeschützte Immobilien bieten zudem steuerliche Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen, was die Investition in diese besondere Liegenschaft noch attraktiver macht. Diese Immobilie spricht insbesondere Käufer an, die den besonderen Reiz einer historischen Immobilie erkennen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren. Mit Weitblick und Kreativität lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause erschaffen, das den Charme vergangener Zeiten bewahrt und gleichzeitig moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur und individuellem Gestaltungspotenzial macht dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Projekt mit nachhaltigem Wert. Zusätzlich eröffnet die separate Flurnummer auf dem Grundstück die Möglichkeit, ein weiteres Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zu errichten. Diese Option bietet ein enormes Potenzial zur Erweiterung und Wertsteigerung der Immobilie und ermöglicht eine vielseitige Nutzung – sei es als Mehrgenerationenlösung, Renditeobjekt oder zur individuellen Bebauung.

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Volldenkmal mit historischem Charme
- \* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- \* Drei separate Wohneinheiten mit individuellem Zugang
- \* Großes Sanierungspotenzial
- \* Hervorragende Aufteilung der Wohneinheiten
- \* Deckenhöhe von 3,10 m: Gewährleistet ein lichtdurchflutetes und großzügiges Wohnambiente

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Alles zum Standort

Die harmonische Verbindung von Wohnen in fast ländlicher Idylle, einem hervorragenden Freizeitangebot, kompletter Infrastruktur und schneller Anbindung ins Stadtzentrum zeichnen Allach aus. Allach liegt an der Würm und wurde erstmals im Jahre 774 als "Ahaloh" erwähnt. Der Name bedeutet "Wald am Wasser". Allach gehört zu den ältesten Gemeinden und war politisch und landschaftlich eher an Dachau denn an München gebunden. Im Jahr 1803 wurde allerdings das Landgericht in der bayerischen Landeshauptstadt neu errichtet und Allach gehörte fortan zum Landgerichtsbezirk München. Im Jahr 1818 wurde der Ort eine selbstständige Gemeinde. Nach dem Bau der Eisenbahnlinie München-Ingolstadt wurde Allach ein bedeutender Industriestandort. Allach wurde am 1. Dezember 1938 nach München eingemeindet. Trotz seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort, blieb der Stadtteil von Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont. Der historische Ortskern von Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. An der Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Das Naherholungsgebiet Allacher Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und die St. Peter und Paul Kirche sorgen für den ländlichen Charme des Viertels. Innerhalb weniger Minuten lässt sich auch das Einkaufszentrum EVER.S in Allach erreichen. In benachbarten Unter-menzing sind Kitas, Grund- und weiterführende Schulen vorhanden. Die S-Bahn Haltestelle München-Allach (S2) liegt zentral im Kern des Stadtteils gelegen. Von dort erreichen Sie in 19 Minuten den Marienplatz. Eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege ist durch die Nähe zu den Autobahnen A 8 und A 99 gegeben. Attraktive Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür. Der Langwieder See und der Lußsee im benachbarten Langwied sind zwei der schönsten Badeseen auf dem Münchner Stadtgebiet und zudem für ihr sehr sauberes Wasser bekannt, weshalb sie die perfekte Möglichkeit bieten, sich mit Familie oder Freunden vom Alltagsstress zu erholen.

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24225052 - 80999 Allach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)