

Allach

# Charmantes Denkmal in Allach – Anwesen mit großem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 24225052



KAUFPREIS: 2.090.000 €    WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup>    ANZAHL ZIMMER: 9    GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 904 m<sup>2</sup>

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Reichweite
- Alles zum Standort
- Lageplan
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Auf einen Blick

Objekttyp	Einfamilienhaus	Gesamtanzahl Etagen	3
Anzahl Zimmer	9	Bauweise	Holz
Anzahl Schlafzimmer	6	Dachform	Satteldach
Anzahl Badezimmer	3	Balkon	Ja
Anzahl Balkone	1	Kamin	Ja
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>	Ausstattungsqualität	Normal
Grundstücksfläche	ca. 904 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	2.090.000 €
Fenster	Doppelverglasung (Holz)	Außenprovision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Befeuerung	Alternativ		
Boden	Parkett, PVC		
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung		

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1911	Energieausweis	es besteht keine
Zustand	sanierungsbedürftig		Pflicht

Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.



24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Die Immobilie



Schlafzimmer



Treppenhaus

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Die Immobilie



Flur



Schlafzimmer

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Die Immobilie



Küche



Küche

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Die Immobilie



Außenansicht II



Außenansicht III



24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

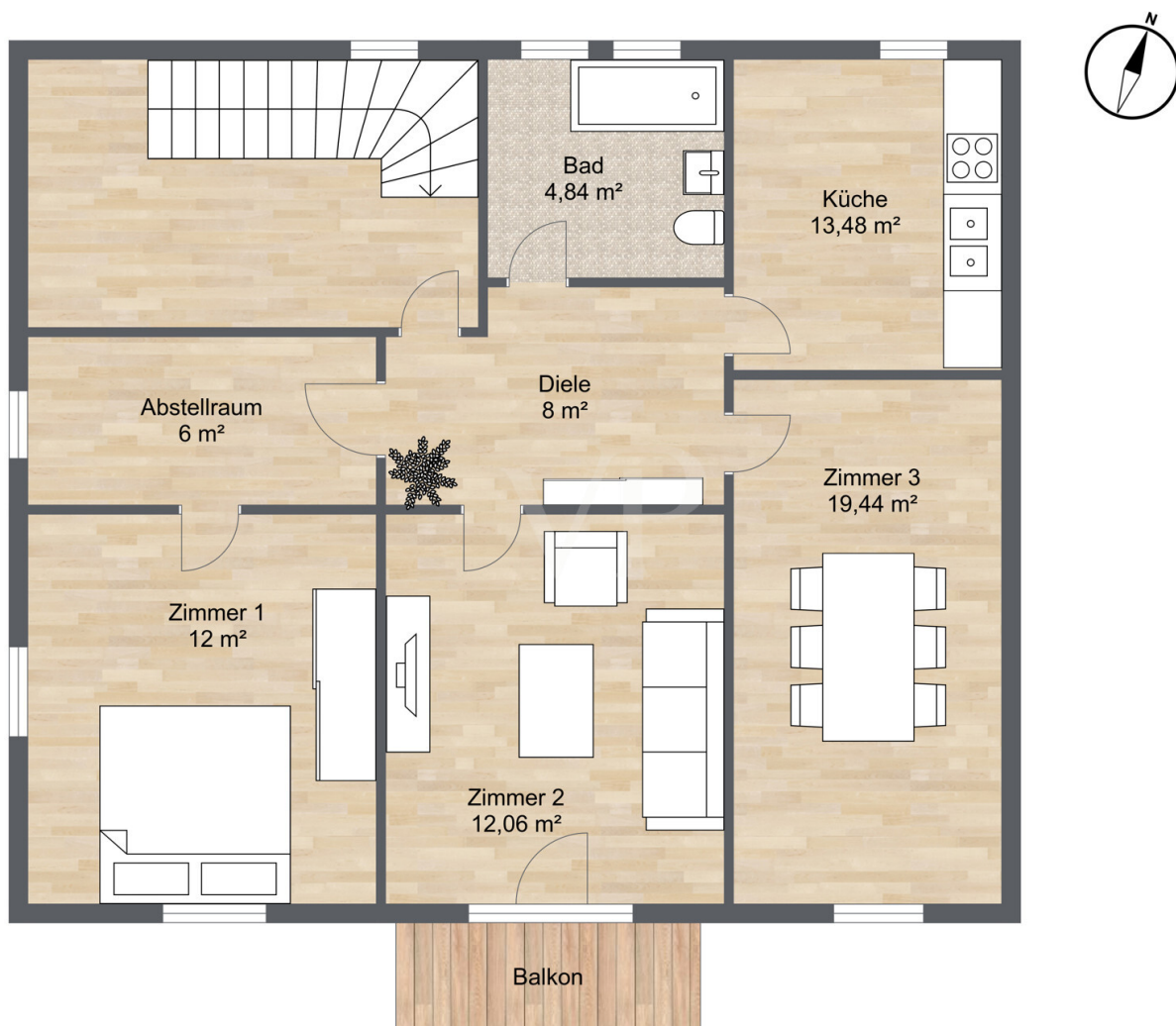
## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Grundrisse

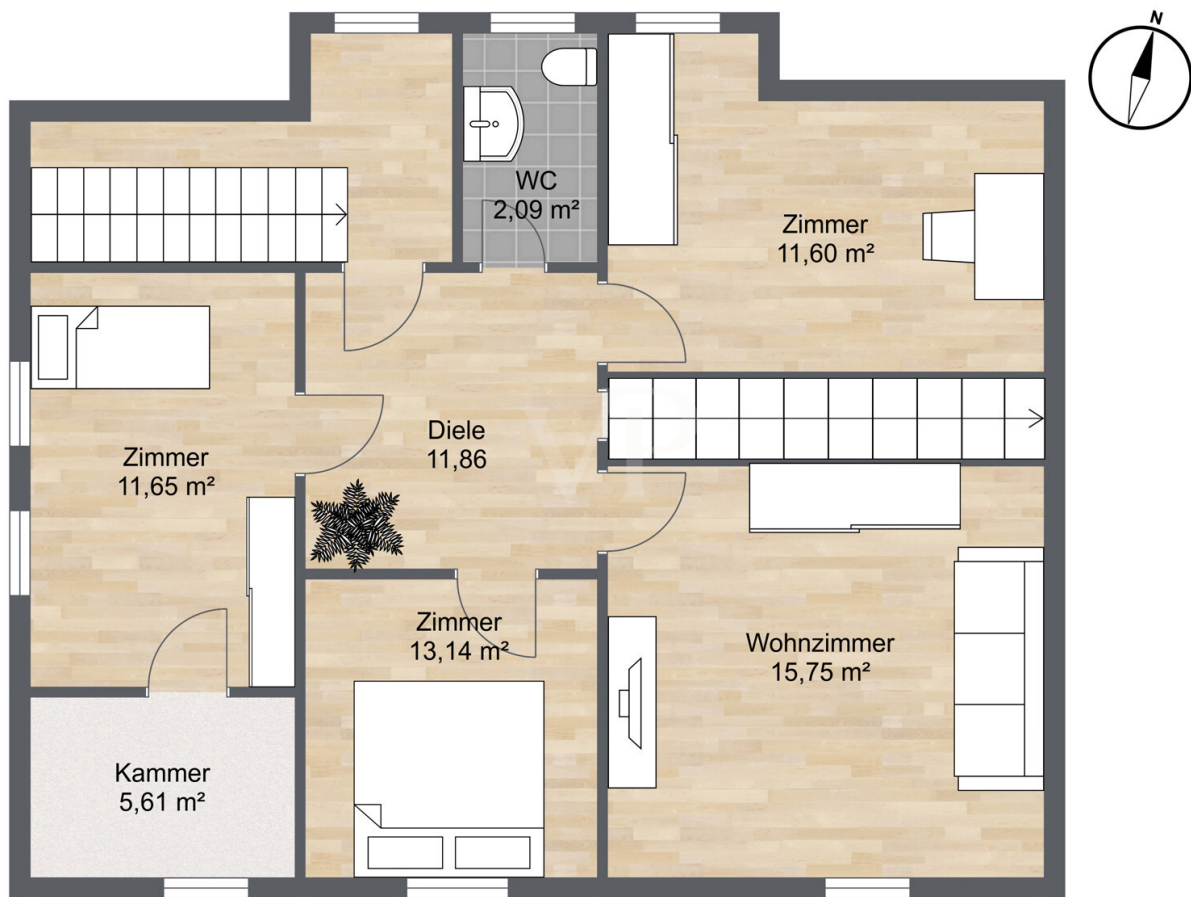


1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Grundrisse

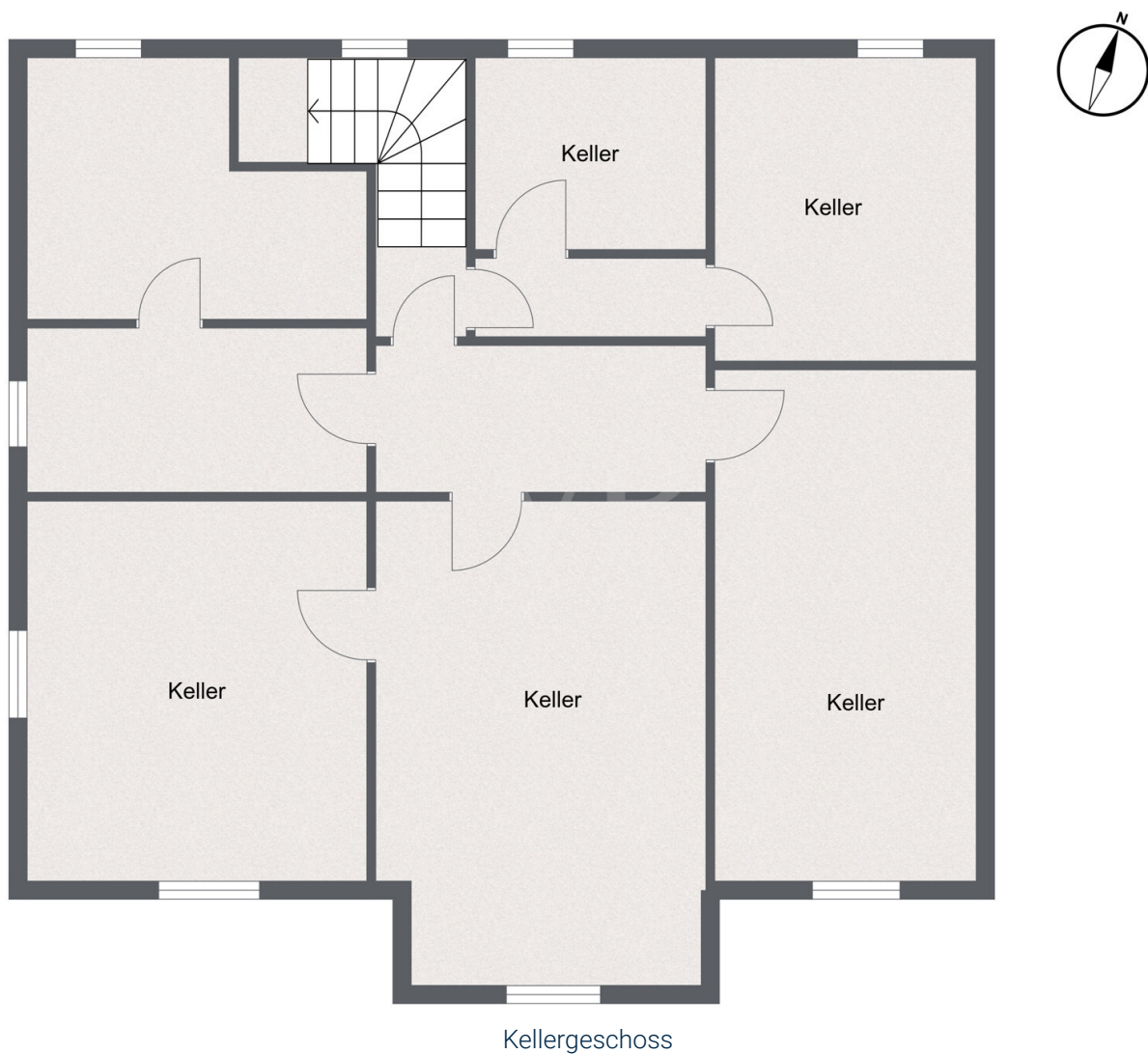


Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 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 Einzeldenkmal 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.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Einzeldenkmal 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

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Alles in Reichweite

<b>Kindergarten</b>	0,27 km
<b>Grundschule</b>	1,1 km
<b>Realschule</b>	1,6 km
<b>Gymnasium</b>	1,6 km
<b>Krankenhaus</b>	5,9 km
<b>Hausarzt</b>	0,25 km
<b>Bus</b>	0,28 km
<b>Fernbahnhof</b>	5 km
<b>S-Bahn</b>	0,55 km
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	0,45 km

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 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.

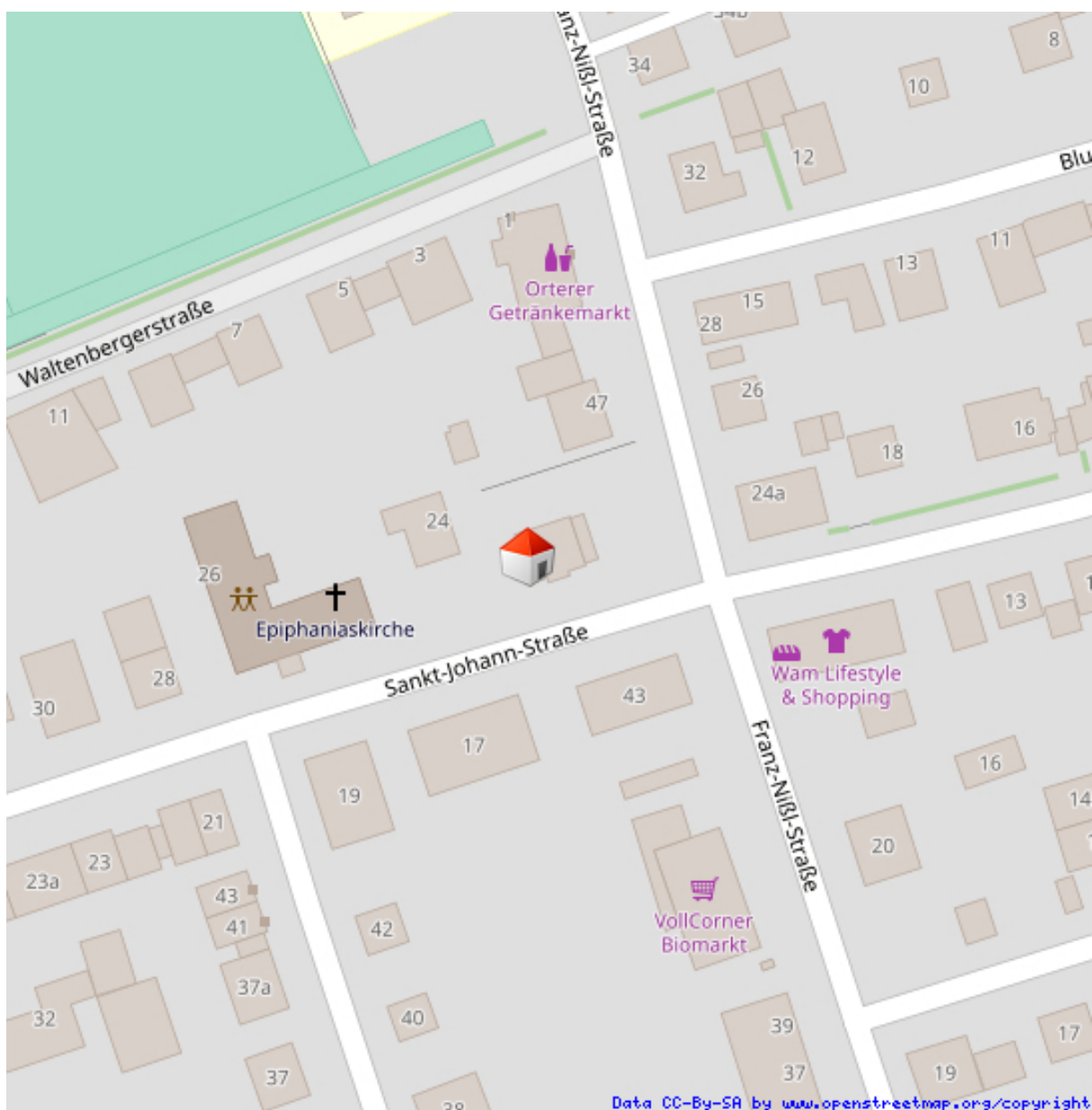
Der historische Ortskern von Allach strahlt ein liebenswertes, traditionelles Dorfflair aus. An der Eversbuschstraße findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und gemütliche Lokale. Das Naherholungsgebiet Allacher Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und die St. Peter 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.



24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

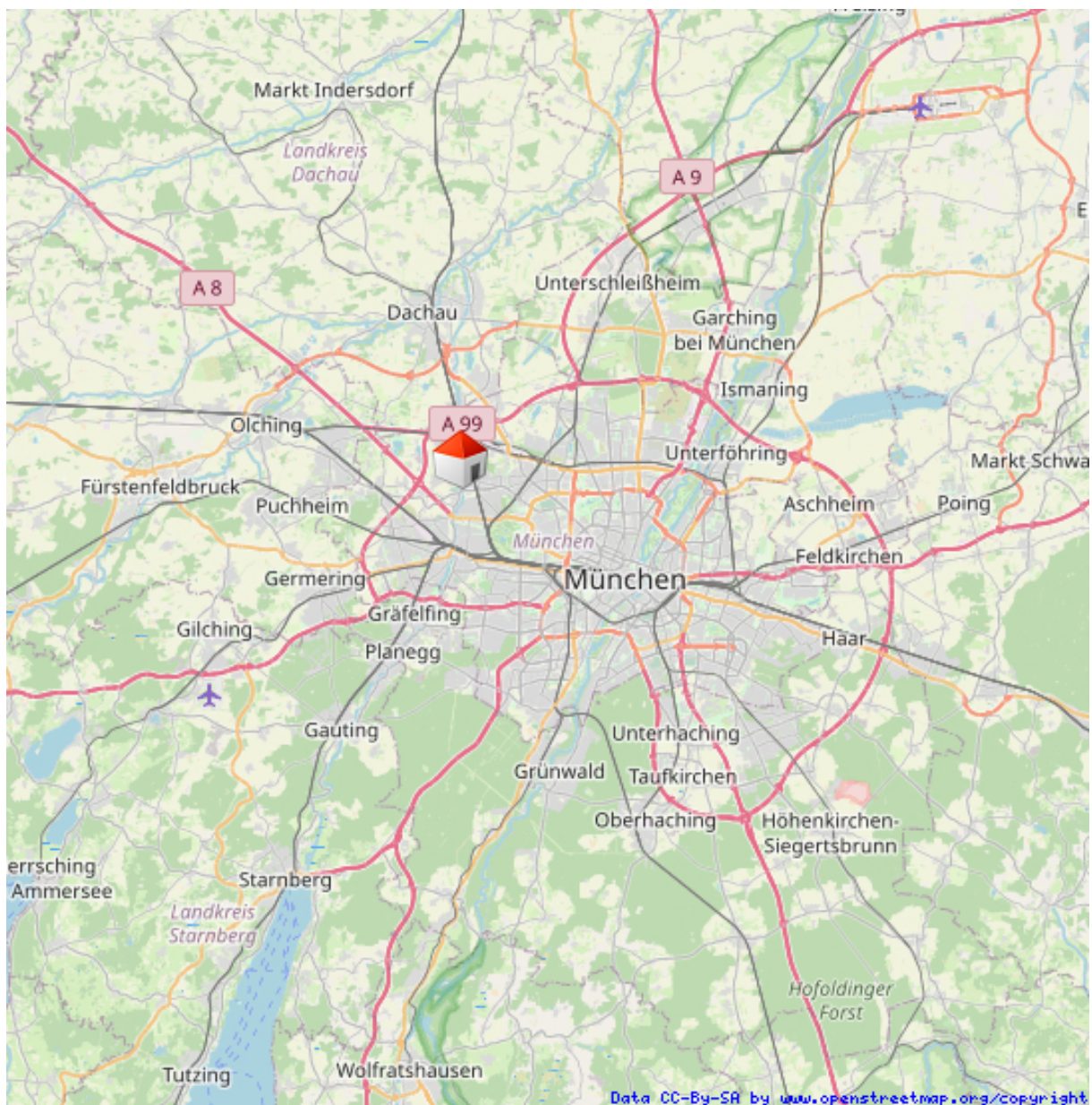
## Lageplan



Mikrolage

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Lageplan



Makrolage

# Hinweise

## FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter [www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de).

## MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

## HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Qendrim Rexhepi

Kaufmann für Versicherungen und Finanzen (IHK)  
Büroleiter

Bahnhofstraße 88 , 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

Mobil: +49 176 - 81 00 36 35

E-Mail: [qendrim.rexhepi@von-poll.com](mailto:qendrim.rexhepi@von-poll.com)

*In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH*

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

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

24225052 - St.-Johann-Straße 22 · 80999 Allach

## Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



**JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN**

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



## Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

**DOROTHEUM**  
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

**LUXURY PORTFOLIO**  
INTERNATIONAL®

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## § 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## § 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

## § 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

## § 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

## § 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

## § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.