

München – Altstadt-Lehel

# WOHNEN ZWISCHEN ISAR UND ENGLISCHEM GARTEN - Ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung im Lehel

Objektnummer: 23036007



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

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

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23036007
Wohnfläche	ca. 56,04 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN		
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €		
<b>3,22% p.a.</b>		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,14% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,22% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.03.2024

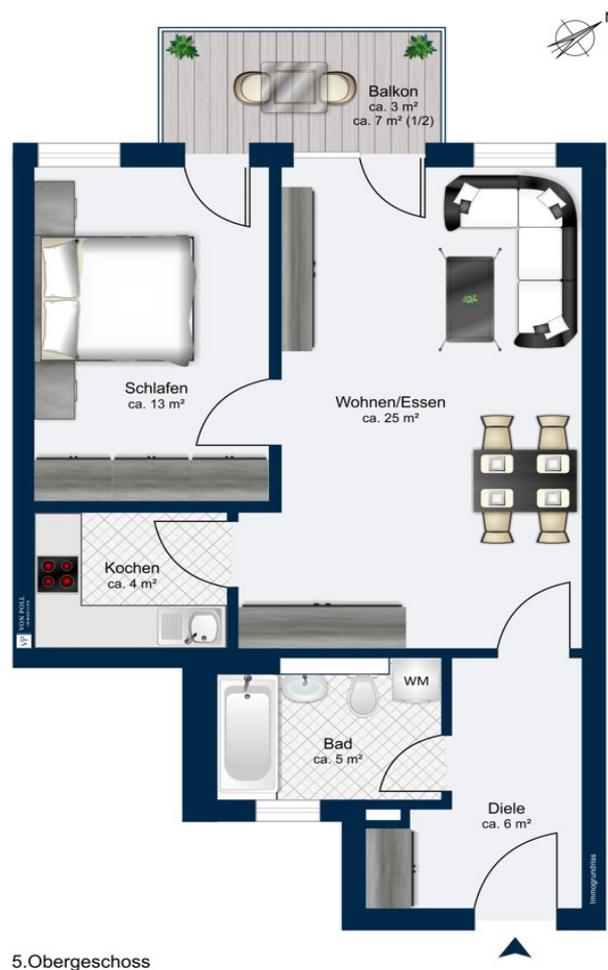


Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREES

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## 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: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Ein erster Eindruck

WOHNEN IM LEHEL - Schöne Zwei-Zimmer-Wohnung zwischen Isar und Englischem Garten Diese Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines 1998 erbauten, mehrstöckigen Gebäudes und bietet mit ihren rund 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für ein Paar oder einen Single. Sie ist bequem über den geräumigen Aufzug zu erreichen und der großzügige Laubengang zur Wohnung stellt sicher, dass Privatsphäre und Ruhe gewährleistet sind. Beim Betreten der Wohnung fällt einem sofort der Marmorboden ins Auge, welche sich vom großzügigen Eingangsbereich bis hin zum Wohn- und Schlafbereich erstreckt. Die helle Wohnung ist mit Fußbodenheizung und einem zusätzlichen Handtuchheizkörper im Badezimmer ausgestattet und bietet somit auch in der kalten Jahreszeit den nötigen Komfort. Sie verfügt über einen großen Wohn- und Essbereich, eine Einbauküche, ein geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränke sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Der Balkon, welcher vom Schlafzimmer oder Wohnzimmer betreten werden kann, ist ein absolutes Highlight und lädt durch seine sonnige Ausrichtung zum ruhigen Innenhof auch am Nachmittag zum Verweilen ein. Für ausreichend Stauraum sorgt ein weiterer Einbauschränke im Eingangsbereich, in dem sich bequem die Garderobe unterbringen lässt. HINWEIS: Die Wohnung steht aktuell leer und kann kurzfristig bezogen werden. Für Interessenten, die sich noch nicht sicher sind, wie sie die Wohnung möblieren möchten, wurden die Möblierungsvorschläge erstellt. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage à EUR 25.000,00. Der Gesamtkaufpreis liegt somit bei EUR 774.000,00. Insgesamt bietet diese Immobilie ein tolles Preis-Leistungs-Verhältnis und ist dank der beliebten Lage ein attraktives Angebot für jeden, der schon immer zwischen der Isar und dem Englischen Garten wohnen wollte. Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Ausstattung und Details

- \* Marmorboden: Diele, Bad, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer
- \* Fliesen: Küche
- \* Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränke in Diele und Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- \* Balkon mit Nord-West-Ausrichtung zum ruhigen, sonnigen Innenhof
- \* Kellerabteil
- \* Duplex-Stellplatz à EUR 25.000,00

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Alles zum Standort

Das Lehel ist ein charmantes Viertel im Herzen der Stadt, das für seine historische Architektur, seine kulturelle Vielfalt und seinen Münchner-Flair bekannt ist. Es liegt östlich der Altstadt, unweit der Isar und ist von den Stadtteilen Bogenhausen, Haidhausen und Schwabing bzw. den Englischen Garten umgeben. Von der Wohnung aus erreichen Sie den Englischen Garten in 3 Gehminuten. Das Lehel bietet eine perfekte Mischung aus Wohn- und Geschäftsviertel. Neben eleganten Wohnhäusern gibt es belebte Straßen mit Boutiquen, Galerien, Antiquitätengeschäften, Cafés und hervorragenden Restaurants. Die Verkehrsanbindung im Lehel ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Lehel (U4/U5) ermöglicht eine schnelle Anbindung an alle andere Teile der Stadt. Auch die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Textauszug aus dem Internet-Portal der Stadt München ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)): Das Lehel gehört zu den sehenswertesten Stadtteilen Münchens. Mit dem Englischen Garten liegt hier einer der bekanntesten Stadtparks der Welt, die Surfer-Welle im Eisbach besitzt Kultcharakter. Doch auch architektonisch hat das Lehel mit seinen prachtvollen Straßenzügen viel zu bieten. Zudem befinden sich hier einige der renommiertesten Museen Deutschlands.

Objektnummer: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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