

München / Schwabing-West – Schwabing West

## Prime location in Schwabing-West: Stylish 2-room apartment near Luitpoldpark

*Property ID: 25225057*



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

PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,13 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25225057                     |
| Living Space         | ca. 70,13 m <sup>2</sup>     |
| Floor                | 3                            |
| Rooms                | 2                            |
| Bedrooms             | 1                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1985                         |
| Type of parking      | 1 x Duplex, 29000 EUR (Sale) |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 670.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 1 m <sup>2</sup>  |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony   |

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Heavy natural gas | Final energy consumption                             | 129.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 25.10.2028        | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2012                           |

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



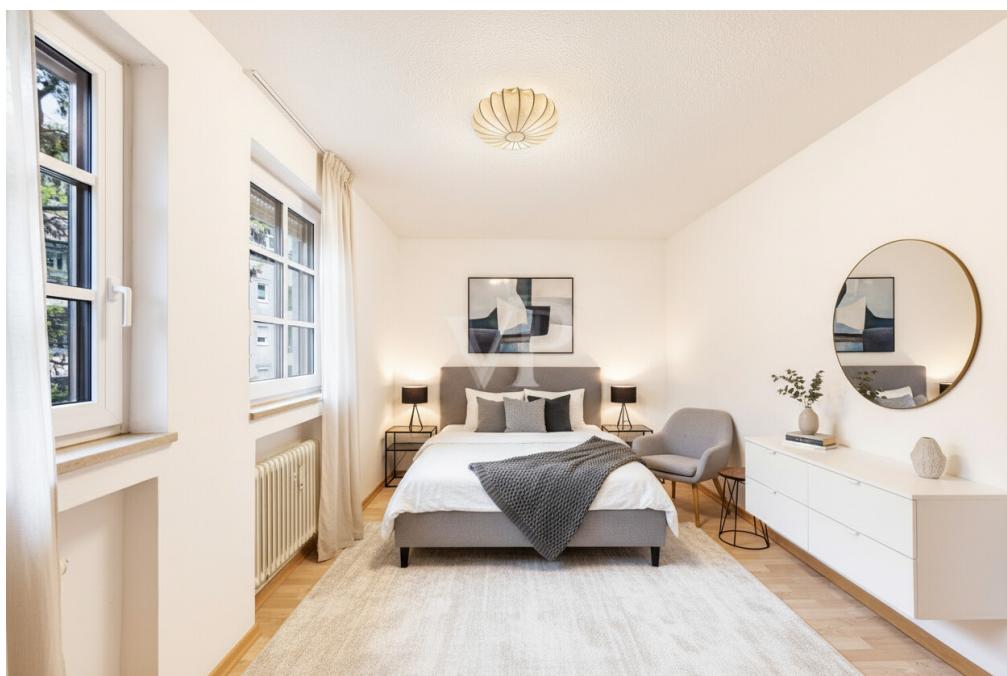
Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



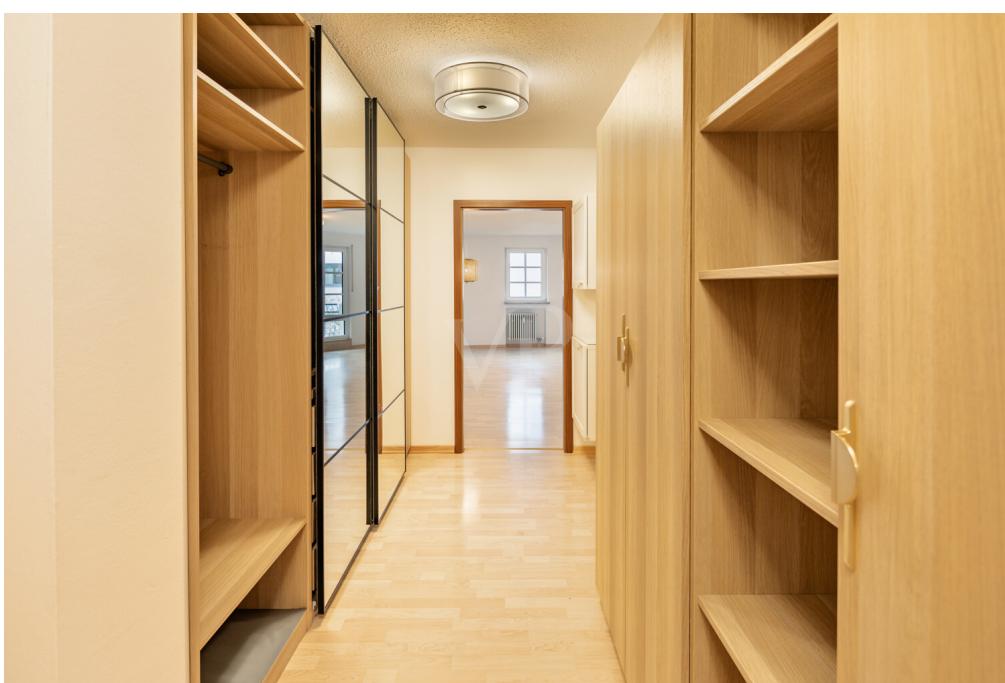
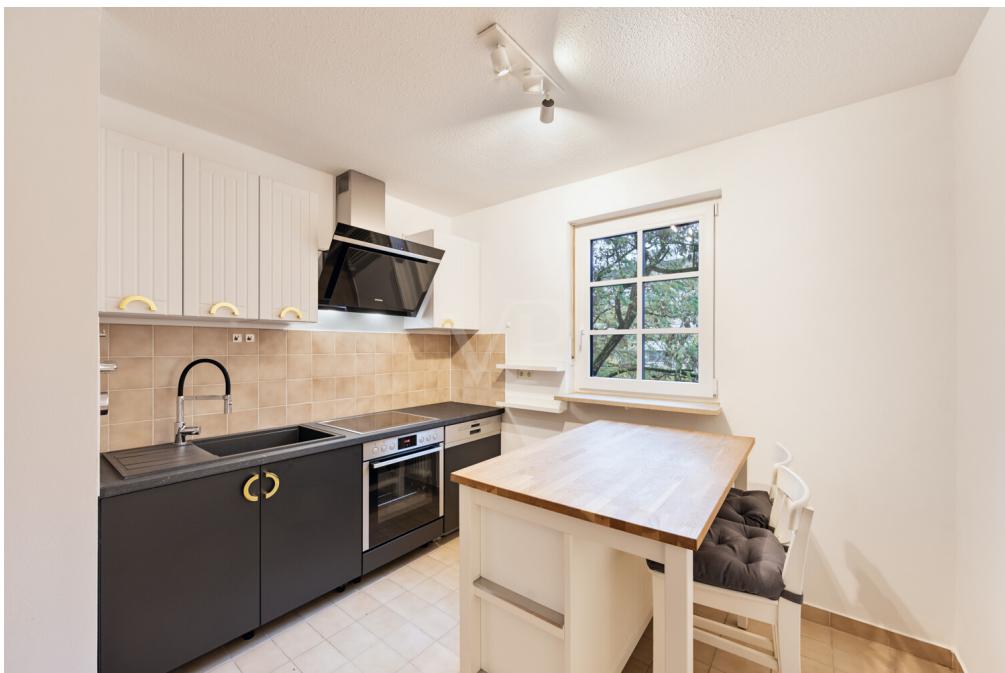
Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## The property



Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## A first impression

This unique two-room apartment is located on the third floor of a well-maintained, architecturally appealing multi-family building in one of Munich's most sought-after residential areas – Schwabing-West. The combination of classic Schwabing charm, light-filled rooms, and modern living comfort gives this apartment a special ambiance. It's a home that offers both tranquility and inspiring openness – ideal for those who want to combine urban living with stylish living. Upon entering the apartment, you're greeted by a friendly, inviting hallway equipped with custom-made built-in wardrobes. These blend discreetly into the overall design, creating valuable storage space and lending the entrance area a clean, appealing elegance. From here, the other rooms of the apartment unfold harmoniously. The spacious living room is flooded with natural light and boasts a large window front, making the room feel open and vibrant. The adjoining balcony invites you to linger outdoors – whether enjoying breakfast in the morning sun or a glass of wine in the evening. From here, the view opens up towards Luitpoldpark, whose expansive green spaces stretch out in the immediate vicinity of the apartment – a beautiful piece of nature that further enhances the living experience. The kitchen is well-proportioned, modernly equipped, and thoughtfully designed. It offers not only functionality but also room for individual design: those who enjoy socializing can integrate a cozy dining area here. The room can be combined to create an open-plan living and dining area. The high-quality brand-name appliances – including a Siemens extractor hood – underscore the apartment's sophisticated character. The bedroom is pleasantly proportioned and benefits from an ideal window position that bathes the room in pleasant natural light. Here, a tranquil retreat with space for two beds and a large wardrobe can be created. The bathroom is in good condition and offers potential for a modern redesign. With stylish ideas, a personal wellness zone can be created here – a place to relax and rejuvenate. Good quality parquet laminate flooring in the living areas, a large glazed access to the balcony, and light-colored tiles in the bathroom ensure a harmonious and inviting overall impression. The entire apartment is flooded with light (6 windows and a glass door to the balcony), clearly structured, and exudes a warm, comfortable atmosphere – a home that conveys tranquility, style, and quality. A duplex parking space perfectly complements the attractive overall offering of this property. The stable building structure of Schwabing-West, which has remained unchanged for years, hardly allows for any major alterations. Purchasing this property offers prospective buyers a rare opportunity to find an apartment in Schwabing-West.

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Lichtdurchflutetes Wohnambiente mit modernem Charme und Blick ins Grüne
- \* Bevorzugte Lage in Schwabing-West – direkt gegenüber dem Luitpoldpark
- \* Sehr zentrale, zugleich ausgesprochen ruhige Wohnlage mit idealer Infrastruktur und urbanem Flair
- \* Stilvoller Flur mit maßgefertigten Einbauschränken und viel Stauraum
- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit breiter Fensterfront
- \* Zugang zu einem sonnigen Balkon
- \* Geräumige Küche mit Möglichkeit zur Integration eines Essbereichs
- \* Gepflegtes Badezimmer mit großem Gestaltungspotenzial

Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Schwabing-West, einem Viertel, das für seine Lebensqualität, seine ausgezeichnete Infrastruktur und sein einzigartiges Münchner Flair bekannt ist. Hier vereinen sich urbanes Stadtleben, historische Architektur und eine hohe Wohnkultur auf harmonische Weise.

Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Straßenzügen mit altem Baumbestand und einer lebendigen Nachbarschaft, in der sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen. Rund um die Immobilie finden sich zahlreiche kleine Läden, Boutiquen, Delikatessgeschäfte und Wochenmärkte, die zum entspannten Bummeln und Einkaufen einladen. Cafés, Restaurants und traditionelle Wirtshäuser sorgen für kulinarische Abwechslung und schaffen eine lebendige, zugleich gemütliche Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden das Viertel direkt mit der Münchner Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegenen U-Bahnhöfe Hohenzollernplatz und Josephsplatz bieten einen schnellen Anschluss an das gesamte U-Bahn-Netz. Über diese erreichen Sie auch die wichtigen S-Bahn-Knotenpunkte Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof, von wo aus sich das gesamte Münchner S-Bahn-Netz erschließt.

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt Schwabing-West auch durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Der nur wenige Gehminuten entfernte Luitpoldpark mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem markanten Luitpoldhügel bietet Raum für Sport, Entspannung und Freizeitaktivitäten. Auch der weltberühmte Englische Garten, eine der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt, ist schnell erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder gemütlichen Stunden am Wasser ein.

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind zahlreich vorhanden, was den Stadtteil auch für Paare und junge Familien besonders attraktiv macht. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage bietet diese Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität – perfekt für alle, die das urbane Leben schätzen und dennoch Wert auf ein gepflegtes, entspanntes Wohnumfeld legen.

Insgesamt besticht diese Lage durch ihre gelungene Mischung aus Kultur, Grünflächen,



VON POLL  
REAL ESTATE

Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung – ein Standort, der wie kaum ein anderer das Lebensgefühl Münchens widerspiegelt.

**Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing  
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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