

München – Altstadt-Lehel

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

Property ID: 23036007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,04 m² • ROOMS: 2

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

- 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: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

At a glance

Property ID	23036007
Living Space	ca. 56,04 m ²
Available from	According to the arrangement
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Duplex, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 59 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	25.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

The property



Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

The property



Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

The property



Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

The property



Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

The property



**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 €

3,22% p.a.

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.

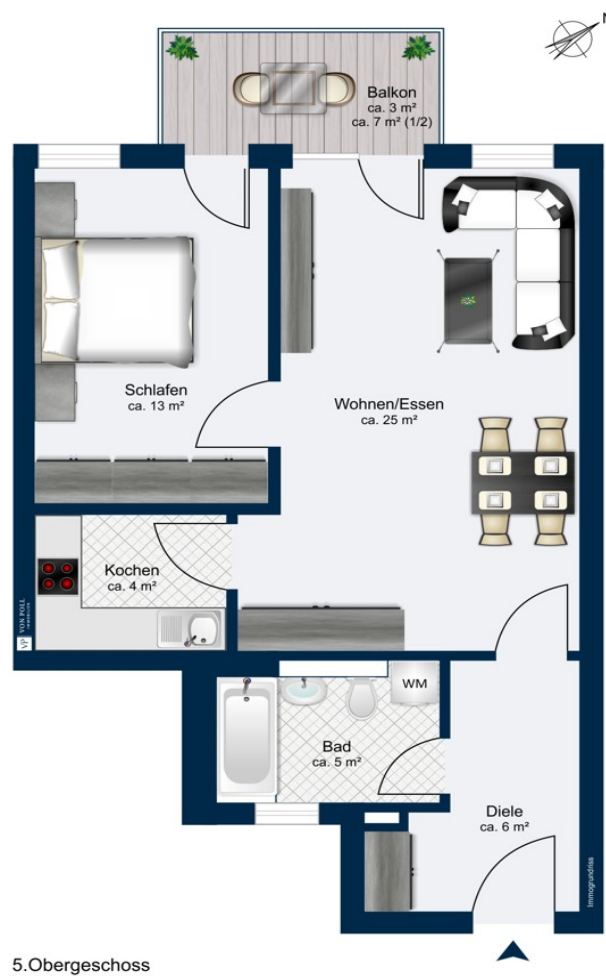
Stand per 04.03.2024

Bäume pflanzen
fürs Klima
SHOW MY TREES

www.vp-finance.de

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

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: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

A first impression

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 m² 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 Einbauschränk 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 Einbauschränk 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!

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

Details of amenities

- * 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

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

All about the location

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): 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.

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 23036007 - 80538 München – Altstadt-Lehel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com