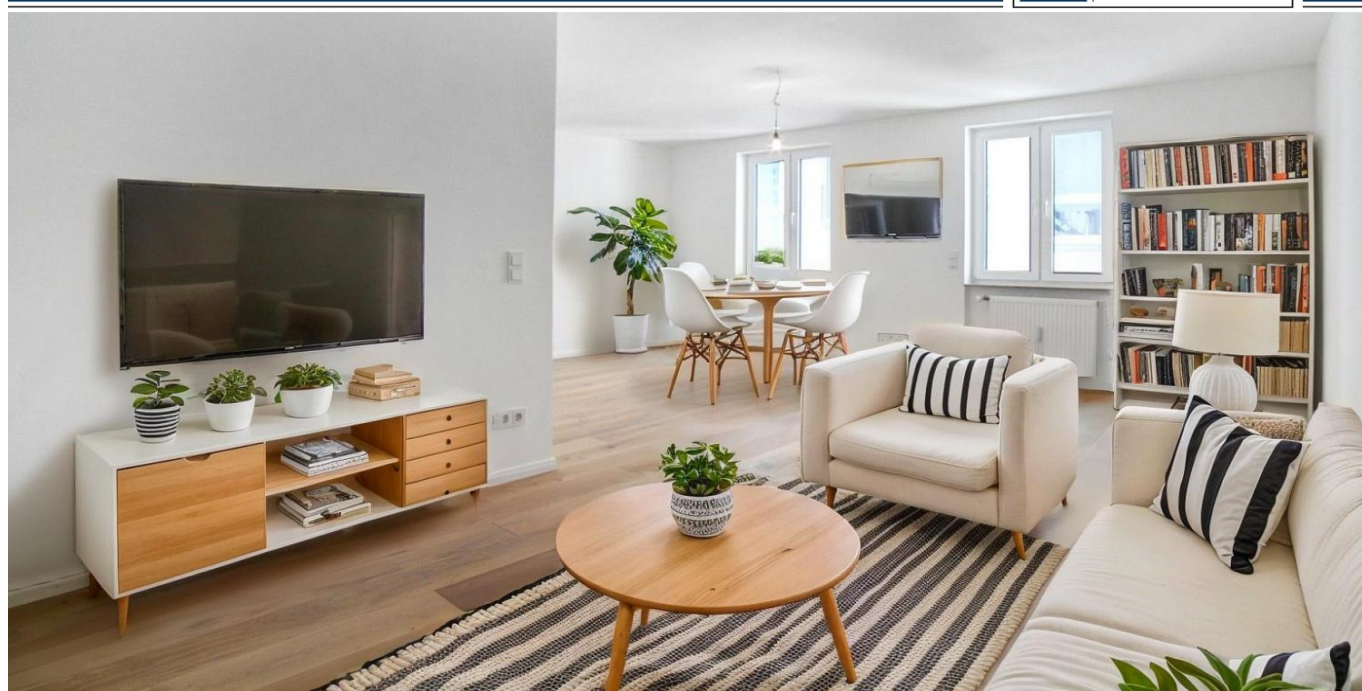


München – Isarvorstadt

## Stylish 2-room apartment in the Glockenbachviertel district – newly renovated in a prime location – right around the corner

Property ID: 25036017



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

- 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## At a glance

|                      |                         |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25036017                | Purchase Price                | 795.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 69,3 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                       |                               |                                                                           |
| Rooms                | 2                       |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 1                       |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                       | Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Year of construction | 1949                    | Condition of property         | Completely renovated                                                      |
|                      |                         | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |                         | Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen                                                |

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 133.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 09.04.2034       | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1949                           |

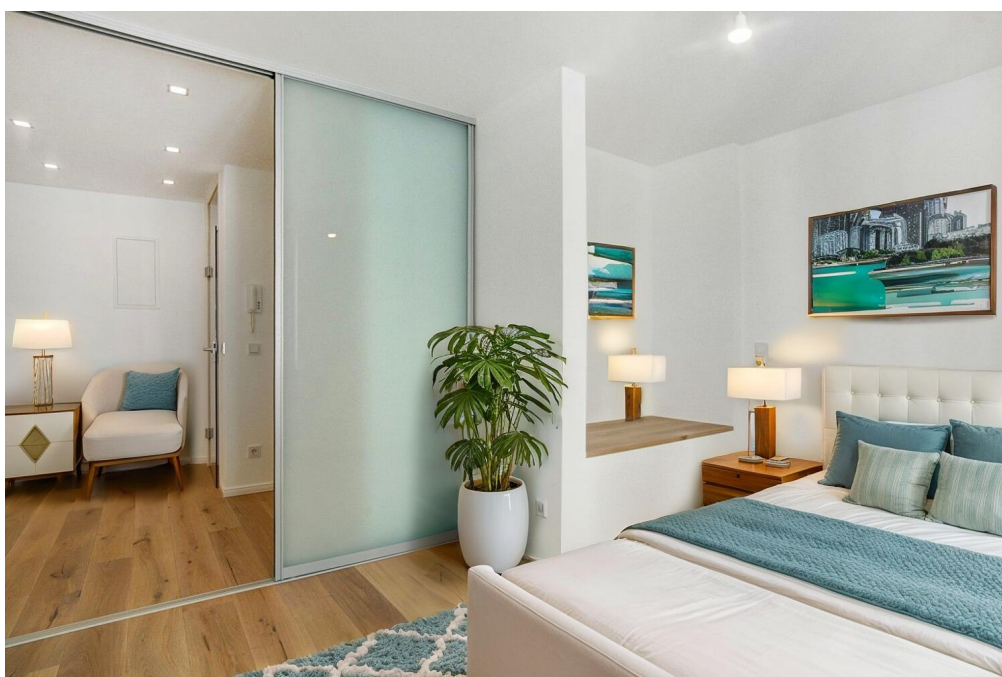
Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



**Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt**

## The property

VP

VON POLL  
FINANCE

# 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.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## A first impression

Located in the heart of the sought-after Glockenbachviertel district, in a prime location, this high-quality, renovated 2024, two-room apartment offers approximately 69 square meters of living space. Situated in a quiet and secluded courtyard within a well-maintained residential complex, the apartment offers a rare combination of a central location and pleasant privacy. Access is via a separate entrance with its own staircase – a detail that lends the apartment a distinctive character and a sense of independence. This staircase provides access exclusively to this apartment, creating a house-like atmosphere. The spacious layout boasts a well-designed spatial concept: a comfortable living environment and high-quality fixtures and fittings create a stylish ambiance with exceptional comfort. The bathroom features underfloor heating. The comprehensive renovation in 2024 was carried out with meticulous care and attention to detail. High-quality materials, modern technology, and a harmonious color and lighting concept create a welcoming atmosphere – ideal for those who want to combine urban living with comfort, or for investors who value quality and location. The Glockenbachviertel is one of Munich's most vibrant and sought-after districts. Small shops, cafés, restaurants, and the proximity to the Isar River characterize the area, as does its central location and the unique atmosphere that permeates the neighborhood. Two nightclubs are also located nearby – perfect for night owls and anyone who wants to fully embrace urban life. This apartment is ideal for singles, couples, or anyone who values individuality, style, and urban living in one of Munich's most desirable locations.

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Details of amenities

- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränk
- \* Bad mit Fenster
- \* Gäste WC / Waschmaschinenanschluss

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens – mitten in der Isarvorstadt, nur einen Steinwurf vom Gärtnerplatz entfernt. Das Viertel gehört zu den lebendigsten und charmantesten Stadtteilen der Landeshauptstadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt und historischer Bausubstanz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Boutiquen, Cafés mit Charakter, Szenebars und ausgezeichneten Restaurants. Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch auf dem Viktualienmarkt oder ein entspannter Abend im Theater – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch in Sachen Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Arzt Häuser und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem gesamten Münchner Stadtgebiet.

Wer urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bester Erreichbarkeit kombinieren möchte, findet hier den idealen Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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