

München – Ludwigsvorstadt

Rare find in a prime location: Stylish penthouse apartment with roof terrace and conservatory in Glockenbach!

Property ID: 25036023



PURCHASE PRICE: 2.470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,26 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

- 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

At a glance

Property ID	25036023	Purchase Price	2.470.000 EUR
Living Space	ca. 182,26 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1890	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	20.07.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	130.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

The property



Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

The property

Da die Wohnung aktuell noch selbst von den Eigentümern bewohnt ist, werden online keine Fotos angezeigt.



VON POLL
IMMOBILIEN

HIGHLIGHTS

- Zentral in Bestlage Glockenbach
- Ruhige Innenhoflage
- Dachterrasse & Wintergarten (Westausrichtung)
- Personenaufzug
- Stellplatz zur Miete verfügbar
- Bezugsfrei

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 Sollzins	effektiver 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 02.10.2025		

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

A first impression

For sale is this exclusive penthouse apartment with approximately 182 m² of living space in an Art Nouveau building dating from 1890. The building underwent extensive renovations in 2002, during which the penthouse apartment was newly constructed (thus, it dates from 2002). Here, classic architecture is combined with modern comforts and a spacious living experience. Located on the fourth floor, the apartment is easily accessible by elevator and impresses with its open, light-filled layout. The expansive kitchen and dining area is elegantly integrated into the living area and forms the social heart of the apartment. An open fireplace in the living room adds a warm, atmospheric touch and lends the room a sense of comfort and depth. In addition to the quiet bedroom with an integrated dressing room featuring sliding doors, there is another room that is ideally suited as a study, children's room, or guest room. The apartment includes a bathroom with natural light, a bathtub, and a separate shower, as well as an additional guest shower room. Custom-made built-in wardrobes in the hallway and a storage room next to the open-plan kitchen offer discreet storage space. A separate cellar compartment provides additional storage. The apartment is equipped with a modern smart home system, allowing for convenient control of lighting, heating, and other functions. A particular highlight is the heated conservatory, perfect as a retreat year-round. Generous windows flood the space with natural light, creating a bright and inviting atmosphere. Equally impressive is the sunny, west-facing roof terrace – a private outdoor haven with sunshine until the evening hours and views of the tranquil, green courtyard. This penthouse apartment combines the charm of a classic period building with the elegance of modern living concepts, creating a perfect symbiosis of history and contemporary living – right in the heart of the city. A rented underground parking space in the neighborhood can be taken over upon request. This is a significant convenience in this central location. We would be happy to arrange a viewing and look forward to your inquiry!

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Details of amenities

Ausstattung im Überblick

- Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus
- Ca. 182?m² Wohnfläche
- Deckenhöhe bis zu 3,35?m und Dachflächenfenster
- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Offener, großzügiger Koch- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive Geräte
- Beheizbarer Wintergarten mit elektrischer Markise
- Dachterrasse mit Westausrichtung und elektrischer Markise
- Maßgefertigte Einbauschränke und Badmöbel für optimalen Stauraum
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Schiebetüren
- Parkett in den Wohnbereichen, stilvolle Fliesen in Eingangsbereich, Wintergarten und Duschbad
- Smart-Home-Steuerung für Licht und Heizung

Komfort & Funktionalität:

- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Abstellkammer neben der Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Angemieteter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe – Übernahme möglich

Modernisierungen & Instandhaltungen:

- 2020/21: Erneuerung Terrassenboden (Holz)
- 2002: Umfassende Kernsanierung des Gebäudes und Aufstockung des 4. Stockwerks
- 2018/19: Erneuerung der Gasheizung

Weitere Eckdaten:

- Hausgeld: €?941,00
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt € 63.269,39/ anteilig € 10.716,16

Bezugsfreiheit & Nutzung:

- Aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt - Einzug nach individueller Absprache
- Ideal für kleine Familien, Paare oder Alleinstehende, die urbanen Stil, Altbauflair und Großzügigkeit zu schätzen wissen

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

All about the location

Lage – urban, lebendig, entspannt zurückgezogen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Innenstadtlage der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – einem Viertel, das wie kaum ein anderes für die kulturelle Vielfalt, Kreativität und Lebensfreude Münchens steht. Die Wohnung liegt im ruhigen Rückgebäude eines stilvoll sanierten Altbaus – diskret eingebettet und dennoch mitten im Geschehen.

Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das urbane Leben auszeichnet: charmante Cafés, individuelle Boutiquen, internationale Gastronomie und kleine Läden mit besonderem Charakter. Hier treffen historischer Altbauflair und zeitgenössische Lebensart aufeinander – ein Viertel mit Seele und Stil.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die U-Bahnstationen Fraunhoferstraße und Sendlinger Tor sowie mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wege in die Münchner Altstadt, zum Hauptbahnhof oder in die angrenzenden Stadtviertel wie Glockenbach oder Maxvorstadt sind kurz – ob mit dem Rad, den Öffentlichen oder zu Fuß.

Auch für naturnahe Auszeiten ist gesorgt: Die Isar mit ihren grünen Ufern, Spazierwegen und Ruheoasen liegt quasi vor der Haustür – perfekt für Sport, Erholung oder ein Picknick im Grünen.

Entfernungen im Überblick:

- Bus „Stephansplatz“ (Linie 62) – ca. 450?m entfernt
- U-Bahn „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7, U8) – ca. 550?m entfernt
- Tram-/Bus „Fraunhoferstraße“ (Tramlinien 18, N27/ Buslinien 52, 132) – ca. 650?m entfernt
- U-Bahn/Tram/Bus „Sendlinger Tor“ (U3, U6, U1, U2, U7, U8 sowie diverse Tram- und Buslinien) – ca. 700 m entfernt
- U-Bahn „Goetheplatz“ (U3, U6) – ca. 1?km entfernt

- Marienplatz – ca. 1,3 km (ca. 18 Gehminuten)
- Karlsplatz/Stachus – ca. 1,2 km (ca. 17 Gehminuten)
- Hauptbahnhof – ca. 1,7?km (ca. 8 Min. Autominuten)
- Flughafen München – ca. 35?km (ca. 40 Autominuten)

Property ID: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com