

München / Schwabing-West – Schwabing West

## Ubicación privilegiada en Schwabing-West: elegante apartamento de 2 habitaciones cerca del Luitpoldpark

Número de propiedad: 25225057



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

PRECIO DE COMPRA: 670.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,13 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## De un vistazo

Número de propiedad	25225057
Superficie habitable	ca. 70,13 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 29000 EUR (Venta)

Precio de compra	670.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 1 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	25.10.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	129.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad





Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad



Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad





Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad





Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad



Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad





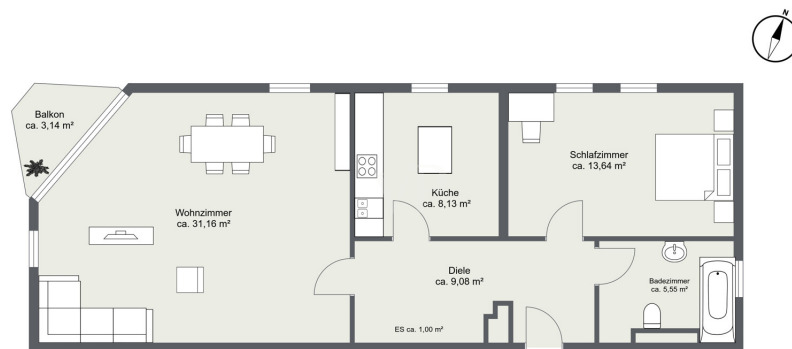
Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propiedad



Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Una primera impresión

Este singular apartamento de dos habitaciones se encuentra en la tercera planta de un edificio multifamiliar bien cuidado y de atractiva arquitectura, en una de las zonas residenciales más codiciadas de Múnich: Schwabing-West. La combinación del encanto clásico de Schwabing, las luminosas estancias y la comodidad de una vida moderna le confieren un ambiente especial. Es un hogar que ofrece tranquilidad y una inspiradora amplitud, ideal para quienes desean combinar la vida urbana con el estilo. Al entrar, un acogedor recibidor con armarios empotrados a medida le da la bienvenida. Estos se integran discretamente con el diseño general, creando un valioso espacio de almacenamiento y dotando a la entrada de una elegancia limpia y atractiva. Desde aquí, las demás estancias del apartamento se despliegan en armonía. El espacioso salón, inundado de luz natural, cuenta con un gran ventanal que le da una sensación de amplitud y vitalidad. El balcón contiguo invita a relajarse al aire libre, ya sea disfrutando del desayuno bajo el sol de la mañana o de una copa de vino por la noche. Desde aquí, la vista se abre hacia el parque Luitpold, cuyos amplios espacios verdes se extienden en las inmediaciones del apartamento, un hermoso remanso de paz que enriquece aún más la experiencia de vida. La cocina, bien proporcionada, está modernamente equipada y diseñada con esmero. Ofrece no solo funcionalidad, sino también espacio para un diseño individual: quienes disfrutan socializando pueden integrar aquí un acogedor comedor. La estancia puede combinarse para crear una sala de estar y comedor de planta abierta. Los electrodomésticos de alta calidad, incluyendo una campana extractora Siemens, realzan el carácter sofisticado del apartamento. El dormitorio, de agradables proporciones, se beneficia de una ventana con una ubicación ideal que inunda la habitación de una agradable luz natural. Aquí se puede crear un tranquilo refugio con espacio para dos camas y un amplio armario. El baño está en buen estado y ofrece potencial para una remodelación moderna. Con ideas elegantes, se puede crear una zona de bienestar personal, un lugar para relajarse y rejuvenecer. Suelos de parquet laminado de alta calidad en las zonas de estar, un amplio acceso acristalado al balcón y azulejos claros en el baño crean una atmósfera armoniosa y acogedora. Todo el apartamento es muy luminoso (seis ventanas y una puerta de cristal al balcón), de clara estructura, y transmite un ambiente cálido y confortable: un hogar que transmite tranquilidad, estilo y calidad. Una plaza de aparcamiento dúplex complementa a la perfección la atractiva oferta general de esta propiedad. La sólida estructura del edificio de Schwabing-West, que se ha mantenido inalterada durante años, apenas permite grandes reformas. Comprar esta propiedad ofrece a los compradores una oportunidad única de encontrar un apartamento en Schwabing-West.

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Todo sobre la ubicación

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,

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



Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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