

München – Schwabing Ost

Moderne 3-Zimmer- Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, zwei Balkonen und zwei Bädern

Número de propiedad: 25391015



PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88,7 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

- 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: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

De un vistazo

Número de propiedad	25391015
Superficie habitable	ca. 88,7 m ²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2009
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	895.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Consumo de energía final	71.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.04.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La propiedad



**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!**

**Bäume pflanzen
für Klima**
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

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: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Una primera impresión

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses, Baujahr 2009, mit sehr guter Energiebilanz. Neben Tiefgarage und Aufzug verfügt es über diverse Nebenräume z.B. für Fahrräder, Kinderwagen und Trockenräume.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die ca. 89 m² Wohnfläche sind ideal aufgeteilt: Der mit ca. 37 m² großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochinsel und Zugang zum sonnigen Westbalkon ist das Herzstück dieser Wohnung. Die qualitativ hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet.

Alle drei Zimmer haben bodentiefe Fenstertürelemente und Zugang zu einem der beiden Balkone. Ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Duschbad und die offene großzügige Diele vervollständigen das Raumangebot.

In den Wohnräumen schafft das Eichenparkett eine wohnliche Atmosphäre, die Bäder sind raumhoch hell gefliest.

Klare Linien, helle Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein wohnliches und zugleich funktionales Umfeld. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der für 30.000 € angeboten wird. Das Gebäude und das Gemeinschaftseigentum sind in sehr gutem Zustand.

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Detalles de los servicios

- * Parkettboden
- * Offene Einbauküche mit Kochinsel
- * Zwei großzügige Balkone
- * Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- * Zusätzliches Duschbad
- * Abstellfläche/Gardarobe in der Diele
- * Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Todo sobre la ubicación

Urban und anspruchsvoll - Wohnen in der Parkstadt Schwabing

Die Wohnanlage ist absolut ruhig gelegen, ohne Durchgangsverkehr und von Grünflächen umgeben.

Dieser Teil von Schwabing präsentiert sich als gelungene Mischung zwischen attraktivem, städtischem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Dazu tragen die zahlreich integrierten Grün- und Erholungsflächen bzw. die autofreien Innenhöfe maßgeblich bei.

Alles, was München lebenswert macht, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Supermärkte liegen fußläufig entfernt, ebenso wie Ärzte, Apotheken und kleine Dienstleister. Der Alltag lässt sich hier bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen.

Zahlreiche Firmen und Hightech-Unternehmen bieten attraktive Arbeitsplätze in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: die Tramlinie 23 fährt in ca. 7 Minuten zur Münchner Freiheit, wo Anschluss an die U3 und U6 besteht. Von dort aus erreicht man das Stadtzentrum in ca. 5 Minuten. Über die nahegelegene A9 gelangt man schnell auf den Mittleren Ring und in ca. 30 Minuten zum Airport.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein modernes Stück Schwabing mit klarer Struktur und hoher Wohn- und Lebensqualität.

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com