

München – Ludwigsvorstadt

Un hallazgo poco común en una ubicación privilegiada: elegante ático con terraza en la azotea y jardín de invierno en Glockenbach.

Número de propiedad: 25036023



PRECIO DE COMPRA: 2.470.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182,26 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

- 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25036023
Superficie habitable	ca. 182,26 m ²
Piso	4
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1890

Precio de compra	2.470.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	20.07.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	130.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

La propiedad

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

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Una primera impresión

Se vende este exclusivo ático de aproximadamente 182 m² en un edificio Art Nouveau de 1890. El edificio fue objeto de una profunda reforma en 2002, durante la cual se construyó el ático (por lo que data de 2002). Aquí, la arquitectura clásica se combina con las comodidades modernas y una amplia experiencia de vida. Ubicado en la cuarta planta, el apartamento es fácilmente accesible en ascensor e impresiona por su diseño abierto y luminoso. La amplia cocina-comedor está elegantemente integrada en el salón y constituye el corazón social del apartamento. Una chimenea en el salón aporta un toque cálido y acogedor, aportando a la estancia una sensación de confort y profundidad. Además del tranquilo dormitorio con vestidor integrado y puertas correderas, hay otra habitación ideal como estudio, habitación infantil o habitación de invitados. El apartamento incluye un baño con luz natural, bañera y ducha independiente, así como un aseo adicional para invitados. Los armarios empotrados a medida en el pasillo y un trastero junto a la cocina abierta ofrecen un discreto espacio de almacenamiento. Un sótano independiente proporciona espacio adicional. El apartamento está equipado con un moderno sistema de domótica, que permite controlar cómodamente la iluminación, la calefacción y otras funciones. Destaca especialmente el invernadero climatizado, perfecto como refugio durante todo el año. Sus amplios ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor. Igualmente impresionante es la soleada azotea orientada al oeste, un remanso de paz privado al aire libre con sol hasta la noche y vistas al tranquilo y verde patio. Este ático combina el encanto de un edificio clásico de época con la elegancia de la vivienda moderna, creando una simbiosis perfecta entre historia y modernidad, en pleno corazón de la ciudad. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento subterráneo en el barrio, bajo petición. Esta es una gran comodidad en esta céntrica ubicación. Estaremos encantados de concertar una visita y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Todo sobre la ubicación

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 Altbaufair 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. 450m entfernt
- U-Bahn „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7, U8) – ca. 550m entfernt
- Tram-/Bus „Fraunhoferstraße“ (Tramlinien 18, N27/ Buslinien 52, 132) – ca. 650m 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. 1km entfernt
- Marienplatz – ca. 1,3 km (ca. 18 Gehminuten)
- Karlsplatz/Stachus – ca. 1,2 km (ca. 17 Gehminuten)
- Hauptbahnhof – ca. 1,7km (ca. 8 Min. Autominuten)
- Flughafen München – ca. 35km (ca. 40 Autominuten)

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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