

München - Altstadt-Lehel

# Erstklassige Lage trifft außergewöhnliche Wohnqualität

*Número de propiedad: 26023008*



**PRECIO DE COMPRA: 959.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

- 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: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## De un vistazo

Número de propiedad	26023008	Precio de compra	959.000 EUR
Superficie habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1982		
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 30000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Consumo de energía final	116.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.08.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## La propiedad



Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel

## 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: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

## Una primera impresión

In einer der renommiertesten und geschichtsträchtigen Lagen Münchens, eingebettet im Asamhof, präsentiert sich diese schöne 2-Zimmer-Wohnung als Rückzugsort für hohe Ansprüche mitten in der Innenstadt. Hier vereinen sich architektonische Raffinesse, urbaner Komfort und kulturelle Vielfalt zu einem Wohnkonzept von besonderer Klasse.

Die Wohnung sowie die gesamte Anlage sind barrierefrei gestaltet und bieten damit ein hohes Maß an Komfort und Zugänglichkeit, ideal für ein anspruchsvolles Klientel, das Wert auf Qualität, Ruhe und Unabhängigkeit legt.

Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und führt nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, das Herzstück dieser Immobilie. Die außergewöhnliche, sanft geschwungene Raumarchitektur mit beinahe turmartigem Charakter schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen beeindruckend wie behaglich ist. Dies werden Sie merken, wenn Sie in diesem Raum stehen.

Das Wohnzimmer fungiert als stilvoller Mittelpunkt und verbindet die einzelnen Bereiche auf harmonische Weise. Die großzügige Küche bietet Raum für gehobene Kochkultur und gesellige Abende. Eine separate Abstellkammer ergänzt das Raumangebot funktional.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet ruhige, sonnige Rückzugsorte mit Blick in den geschützten Innenhof, eine seltene Kombination aus Privatsphäre und absolut zentraler Lage.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie die ruhige Ostausrichtung, die insbesondere in den Sommermonaten ein kühles und

erholsames Schlafklima gewährleistet.

Ein Lebensstil mit kulturellem Mehrwert.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein einzigartiges kulturelles Angebot: Ob ein Abend in der Bayerischen Staatsoper, ein klassisches Konzert im Gasteig oder ein Spaziergang durch die historischen Gassen der Altstadt, hier wohnen Sie dort, wo München seinen schönsten Klang entfaltet. Hochwertige Gastronomie, exklusive Boutiquen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.

**Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

## Detalles de los servicios

Exklusive Lage im renommierten Asamhof im Herzen Münchens

Historisches Umfeld kombiniert mit modernem Wohnkomfort

Barrierefreie Wohnung und Anlage – hoher Komfort & Zugänglichkeit

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit außergewöhnlicher Architektur

Südbalkon mit Blick in ruhigen, geschützten Innenhof

Zentrale Lage bei gleichzeitig hoher Privatsphäre und Ruhe

Separate Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum

Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Ostausrichtung (angenehmes Schlafklima)

Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Fußläufig zu exklusiver Gastronomie, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten

Nähe zu kulturellen Highlights (Oper, Konzerthaus, Altstadt)

Hochwertiges Wohnumfeld für anspruchsvolle Zielgruppe

**Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in einer der außergewöhnlichsten und zugleich begehrtesten Lagen Münchens, mitten im Herzen der historischen Altstadt, eingebettet im idyllischen Asam Hof. Diese besondere Hoflage schafft eine seltene Kombination aus absoluter Innenstadtlage und einer überraschend ruhigen, geschützten Wohnatmosphäre, fernab vom direkten Trubel der umliegenden Einkaufsstraßen.

Was diese Lage so besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zum kulturellen Zentrum der Stadt. In wenigen Gehminuten erreicht man bedeutende Spielstätten wie die Bayerische Staatsoper und das Nationaltheater München, die zu den renommiertesten Opern und Konzerthäusern Europas zählen. Für Liebhaber klassischer Musik eröffnet sich hier die Möglichkeit, hochkarätige Veranstaltungen ganz spontan und ohne großen Aufwand zu besuchen, was insbesondere für ein älteres Publikum einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Auch das direkte Umfeld überzeugt durch seine gewachsene Struktur und hohe Aufenthaltsqualität. Rund um den Marienplatz finden sich gepflegte Plätze, kurze Wege sowie eine hervorragende Nahversorgung mit Geschäften, Ärzten, Apotheken und einer Vielzahl an Cafés und Restaurants. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag spürbar erleichtert und ein hohes Maß an Selbstständigkeit ermöglicht.

Ein weiterer entscheidender Vorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vom nahegelegenen Marienplatz aus bestehen optimale Verbindungen mit U Bahn und S Bahn in alle Richtungen der Stadt sowie ins Umland. Ergänzt wird dies durch Bus und Tramlinien, die zusätzliche Flexibilität bieten.

Insgesamt vereint diese Lage auf besondere Weise Ruhe im eigenen Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zu Kultur, urbanem Leben und bester Infrastruktur und schafft damit ein Wohngefühl, das gerade für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Lebensqualität und kulturelle Teilhabe ideal ist.

**Número de propiedad: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26023008 - 80331 München - Altstadt-Lehel**

## 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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