

München / Schwabing-West – Schwabing West

## Emplacement de choix à Schwabing-Ouest : élégant appartement de 2 pièces près du parc Luitpold

CODE DU BIEN: 25225057



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

PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225057
Surface habitable	ca. 70,13 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Duplex, 29000 EUR (Vente)

Prix d'achat	670.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	129.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.10.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété





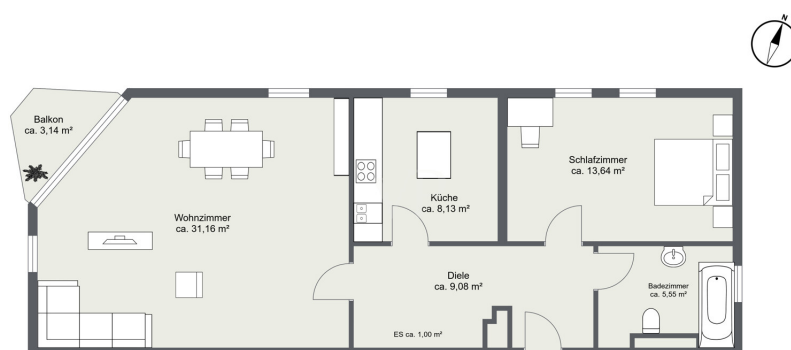
CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Une première impression

Ce deux-pièces unique se situe au troisième étage d'un immeuble résidentiel de standing, bien entretenu et à l'architecture soignée, dans l'un des quartiers les plus prisés de Munich : Schwabing-Ouest. L'alliance du charme classique de Schwabing, de pièces baignées de lumière et du confort moderne confère à cet appartement une ambiance particulière. C'est un havre de paix offrant à la fois tranquillité et une sensation d'espace inspirante, idéal pour ceux qui souhaitent conjuguer vie urbaine et style. Dès l'entrée, un hall accueillant et chaleureux, doté de placards intégrés sur mesure, vous ouvre les portes. Discrètement intégrés au design, ils offrent un espace de rangement précieux et confèrent à l'entrée une élégance épurée. De là, les autres pièces s'articulent harmonieusement. Le spacieux séjour, inondé de lumière naturelle grâce à sa grande baie vitrée, est lumineux et aéré. Le balcon attenant invite à la détente en plein air, que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil ou un verre de vin en soirée. De là, la vue s'ouvre sur le parc Luitpold, dont les vastes espaces verts s'étendent à proximité immédiate de l'appartement – un véritable havre de paix qui agrément le cadre de vie. La cuisine, bien proportionnée, est équipée de façon moderne et agencée avec soin. Elle offre non seulement une grande fonctionnalité, mais aussi la possibilité d'être personnalisée : les amateurs de convivialité pourront y aménager un coin repas chaleureux. L'espace peut également être combiné pour créer un espace de vie ouvert avec coin repas. Les appareils électroménagers haut de gamme de grandes marques – dont une hotte aspirante Siemens – soulignent le caractère raffiné de l'appartement. La chambre, aux proportions agréables, bénéficie d'une fenêtre idéalement placée qui la baigne d'une douce lumière naturelle. On peut y créer un refuge paisible pouvant accueillir deux lits et un grand dressing. La salle de bains, en bon état, offre un potentiel de rénovation moderne. Avec quelques idées d'aménagement, il est possible d'y créer un espace bien-être personnel – un lieu pour se détendre et se ressourcer. Le parquet stratifié de qualité dans les pièces à vivre, la large baie vitrée donnant sur le balcon et le carrelage clair de la salle de bains contribuent à une impression d'ensemble harmonieuse et accueillante. L'appartement, baigné de lumière grâce à ses six fenêtres et sa porte-fenêtre donnant sur le balcon, offre une structure claire et une atmosphère chaleureuse et confortable – un véritable havre de paix alliant style et qualité. Un emplacement de parking double complète harmonieusement les atouts de ce bien. La structure stable de l'immeuble Schwabing-Ouest, restée inchangée depuis des années, ne permet guère de modifications importantes. L'acquisition de ce bien représente une opportunité rare d'acquérir un appartement à Schwabing-Ouest.

**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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