

München – Schwabing

Appartement 3 pièces de haute qualité, vacant, avec grands balcons et deux salles de bains.

CODE DU BIEN: 25391018



PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,7 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

- 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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25391018
Surface habitable	ca. 88,7 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x Duplex, 27500 EUR (Vente)

Prix d'achat	849.000 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
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

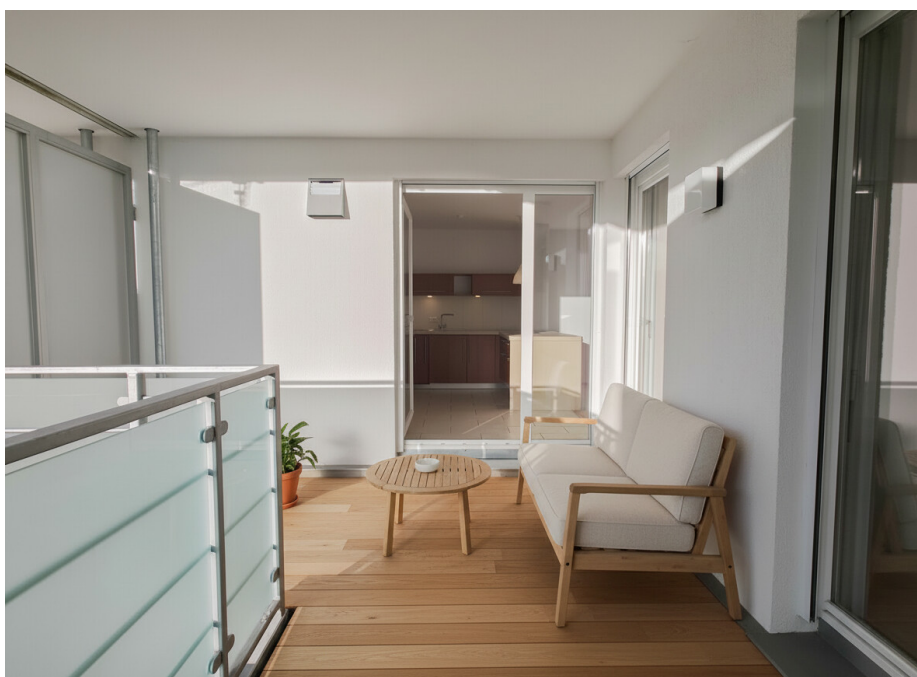
CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

La propriété



CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

La propriété



CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

La propriété



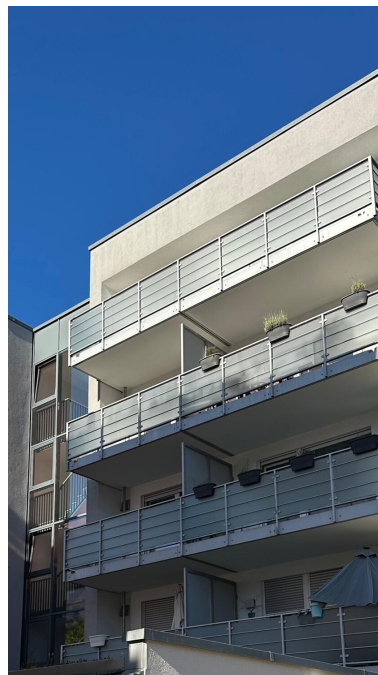
CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

La propriété



CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

La propriété



**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 €

3,72% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,67% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Blüme pflanzen
Fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Une première impression

Ce charmant appartement de 3 pièces, situé dans le quartier prisé de Parkstadt Schwabing, séduit par son design moderne et ses volumes généreux. Son environnement calme et aéré, bordé d'espaces verts, contribue grandement à son attrait. Situé au 2ème étage d'un immeuble bien entretenu, construit en 2009, l'appartement bénéficie d'une double orientation sud-ouest et est et de deux grands balcons. Son excellente performance énergétique (classe B) est assurée par une isolation performante, une ventilation moderne et un chauffage au sol. Outre une cave, un parking souterrain et un ascenseur, l'immeuble de quatre étages propose divers espaces de rangement, notamment pour les vélos et les poussettes. Le souci du détail et la qualité des finitions sont immédiatement perceptibles dès l'entrée. Les 89 m² de surface habitable sont idéalement agencés : le cœur de cet appartement est un vaste séjour/salle à manger de 37 m², agrémenté d'un îlot central et donnant accès à un balcon ensoleillé de 13 m² exposé ouest. La cuisine aménagée haut de gamme, avec son îlot central, est équipée d'électroménagers de marque. Les deux chambres, baignées de lumière naturelle, offrent de beaux volumes. Les trois pièces sont dotées de portes-fenêtres et donnent accès à l'un des deux balcons. Une salle de bains avec baignoire et raccordement pour lave-linge, une salle d'eau séparée et un couloir ouvert avec niche de rangement complètent l'espace de vie. Le parquet en chêne massif huilé, récemment rénové, crée une atmosphère chaleureuse dans les pièces à vivre, tandis que les deux salles de bains sont revêtues de carrelage clair intemporel. Lignes épurées, pièces lumineuses et agencement architectural bien pensé créent un cadre de vie confortable et fonctionnel. Le bien est en excellent état. Une cave et une place de parking souterrain (double) sont incluses avec l'appartement et disponibles en option pour 27 500 €. L'immeuble et les parties communes sont en très bon état. Les photos présentent des exemples d'ameublement.

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
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.

CODE DU BIEN: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Contact

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com