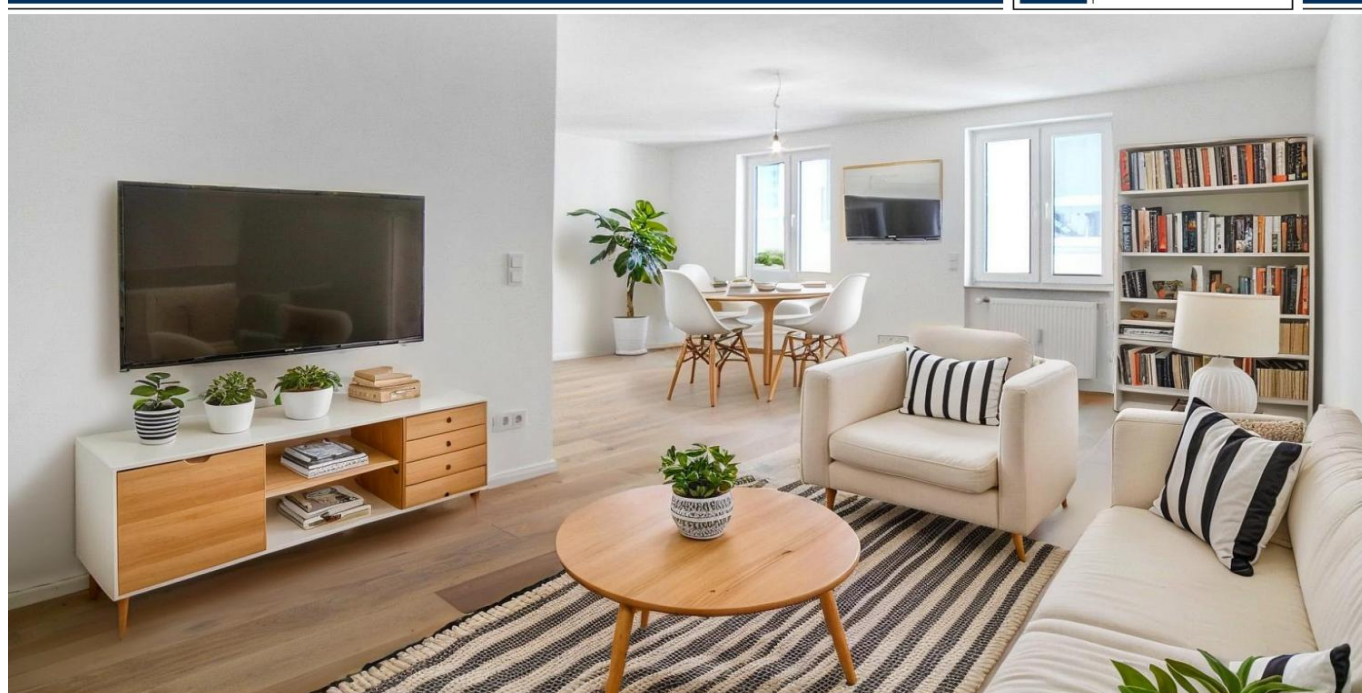


München – Isarvorstadt

# Élégant appartement de 2 pièces dans le quartier de Glockenbachviertel – récemment rénové et idéalement situé – à deux pas de chez vous.

CODE DU BIEN: 25036017



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

- 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## En un coup d'œil

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25036017                |
| Surface habitable     | ca. 69,3 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 1                       |
| Pièces                | 2                       |
| Chambres à coucher    | 1                       |
| Salles de bains       | 1                       |
| Année de construction | 1949                    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 795.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

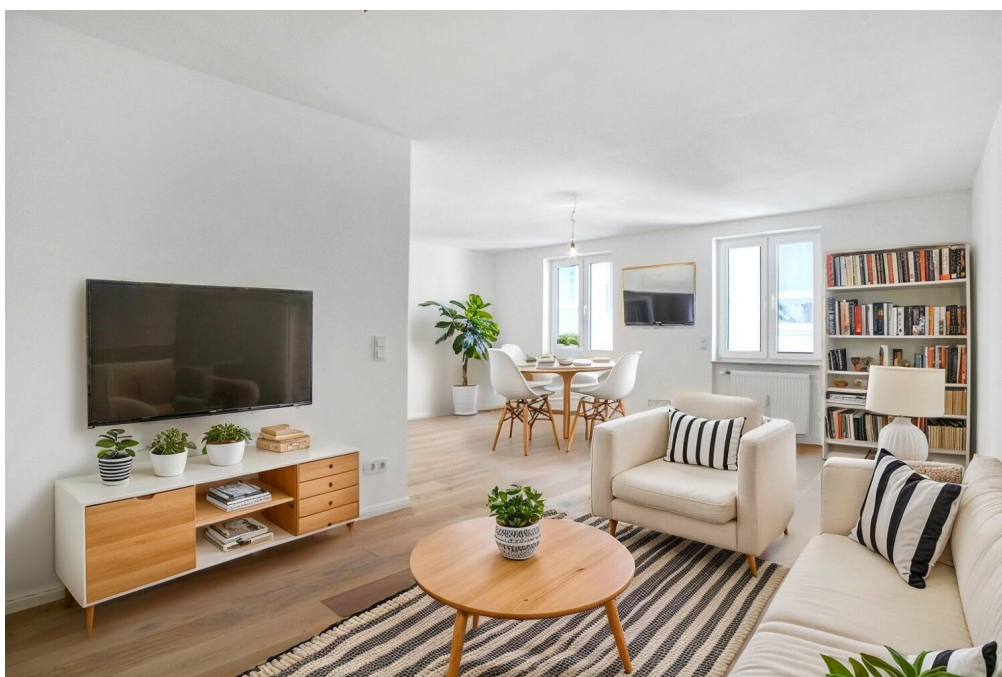
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 133.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1949                                        |

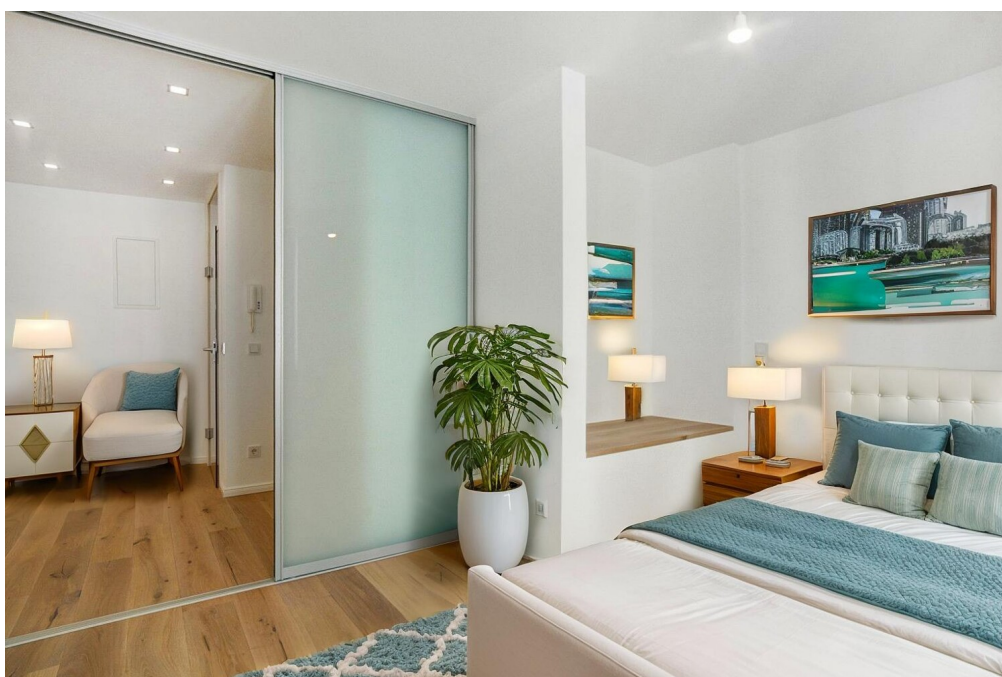
CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Une première impression

Situé au cœur du quartier très prisé de Glockenbachviertel, dans un emplacement de choix, ce superbe appartement de deux pièces, rénové en 2024, offre une surface habitable d'environ 69 m². Niché dans une cour intérieure calme et intime au sein d'une résidence bien entretenue, il bénéficie d'une rare combinaison d'emplacement central et d'une agréable intimité. L'accès se fait par une entrée indépendante avec son propre escalier, un détail qui confère à l'appartement un caractère unique et une impression d'indépendance. Cet escalier, qui dessert exclusivement cet appartement, crée une atmosphère de maison individuelle. L'agencement spacieux bénéficie d'une conception spatiale bien pensée : un cadre de vie confortable et des équipements haut de gamme créent une ambiance élégante et un confort exceptionnel. La salle de bains est équipée d'un chauffage au sol. La rénovation complète de 2024 a été réalisée avec un soin méticuleux et une grande attention aux détails. Des matériaux de qualité, des technologies modernes et une harmonie de couleurs et d'éclairage créent une atmosphère chaleureuse, idéale pour ceux qui souhaitent allier vie urbaine et confort, ou pour les investisseurs privilégiant la qualité et l'emplacement. Le Glockenbachviertel est l'un des quartiers les plus dynamiques et prisés de Munich. Ses petites boutiques, ses cafés, ses restaurants et sa proximité avec l'Isar le caractérisent, tout comme sa situation centrale et l'atmosphère unique qui y règne. Deux boîtes de nuit se trouvent également à proximité, idéales pour les noctambules et tous ceux qui souhaitent profiter pleinement de la vie urbaine. Cet appartement est parfait pour les célibataires, les couples ou toute personne qui apprécie l'individualité, le style et la vie citadine dans l'un des quartiers les plus recherchés de Munich.

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Détails des commodités

- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränk
- \* Bad mit Fenster
- \* Gäste WC / Waschmaschinenanschluss

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens – mitten in der Isarvorstadt, nur einen Steinwurf vom Gärtnerplatz entfernt. Das Viertel gehört zu den lebendigsten und charmantesten Stadtteilen der Landeshauptstadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt und historischer Bausubstanz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Boutiquen, Cafés mit Charakter, Szenebars und ausgezeichneten Restaurants. Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch auf dem Viktualienmarkt oder ein entspannter Abend im Theater – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch in Sachen Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Arzt Häuser und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem gesamten Münchner Stadtgebiet.

Wer urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bester Erreichbarkeit kombinieren möchte, findet hier den idealen Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
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.

CODE DU BIEN: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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

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

---

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