

München – Ludwigsvorstadt

## Rare opportunité dans un emplacement de choix : élégant appartement-terrasse avec terrasse sur le toit et véranda à Glockenbach !

CODE DU BIEN: 25036023



PRIX D'ACHAT: 2.470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

- 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036023
Surface habitable	ca. 182,26 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1890

Prix d'achat	2.470.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée

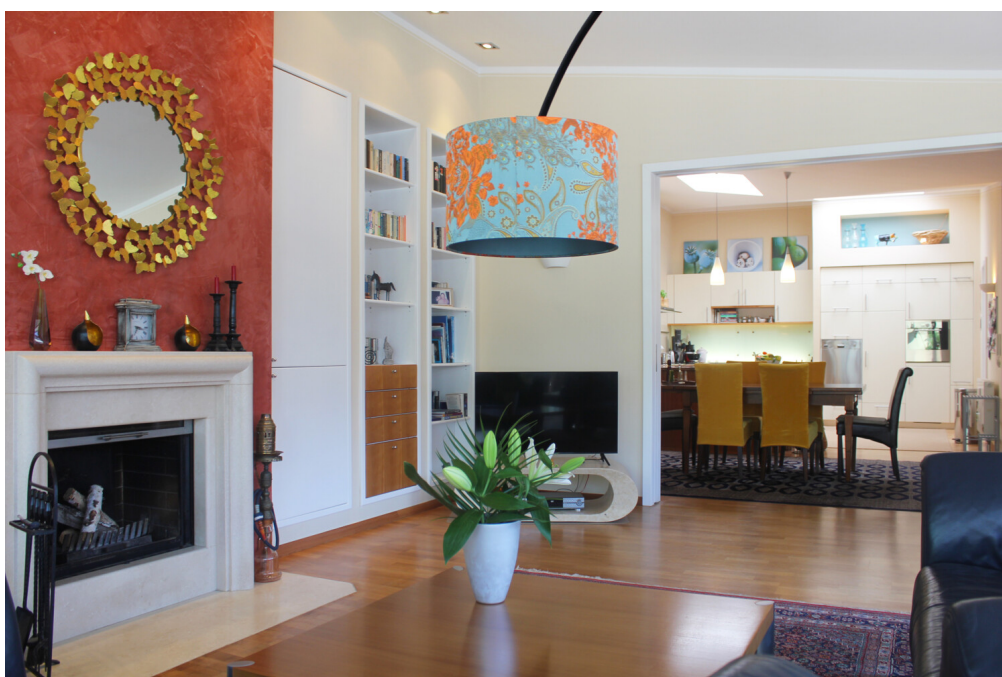
CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	130.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété

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 €		
<b>3,56% p.a.</b>		
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](http://www.von-poll-finance.com)

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt**

## Une première impression

À vendre : ce penthouse exclusif d'environ 182 m<sup>2</sup> habitables, situé dans un immeuble Art nouveau datant de 1890. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2002, période durant laquelle le penthouse a été construit (il date donc de 2002). Ici, l'architecture classique se marie harmonieusement au confort moderne et offre un espace de vie généreux. Situé au quatrième étage, l'appartement est facilement accessible par ascenseur et séduit par son agencement ouvert et lumineux. La vaste cuisine et la salle à manger s'intègrent élégamment au séjour et constituent le cœur de l'appartement. Une cheminée à foyer ouvert dans le séjour apporte une touche chaleureuse et une sensation de confort et de profondeur. Outre la chambre principale, calme et dotée d'un dressing intégré avec portes coulissantes, une pièce supplémentaire peut parfaitement servir de bureau, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis. L'appartement comprend une salle de bains baignée de lumière naturelle, avec baignoire et douche séparée, ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire pour les invités. Des placards intégrés sur mesure dans le couloir et un cellier attenant à la cuisine ouverte offrent un espace de rangement discret. Une cave séparée offre un espace de rangement supplémentaire. L'appartement est équipé d'un système domotique moderne permettant de contrôler facilement l'éclairage, le chauffage et d'autres fonctions. La véranda chauffée est un atout majeur, un véritable havre de paix en toute saison. De larges fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. La terrasse sur le toit, exposée ouest et baignée de soleil jusqu'au soir, est tout aussi impressionnante : un véritable paradis extérieur privé offrant une vue sur la cour intérieure verdoyante et paisible. Ce penthouse allie le charme d'un immeuble d'époque à l'élégance du confort moderne, créant une symbiose parfaite entre histoire et modernité, en plein cœur de la ville. Une place de parking souterrain à proximité peut être réservée sur demande. Un avantage non négligeable dans cet emplacement central. Nous serions ravis d'organiser une visite et attendons votre demande avec intérêt !



CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Détails des commodités

### Ausstattung im Überblick

- Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus
- Ca. 182?m<sup>2</sup> 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

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## 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)