

München / Schwabing-West – Schwabing West

## Kiváló elhelyezkedés Schwabing-Westben: Stílusos 2 szobás apartman a Luitpoldpark közelében

VP azonosító: 25225057



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

VÉTELÁR: 670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70,13 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Áttekintés

VP azonosító	25225057
Hasznos lakótér	ca. 70,13 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Kettos, 29000 EUR (Eladó)

Vételár	670.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 1 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



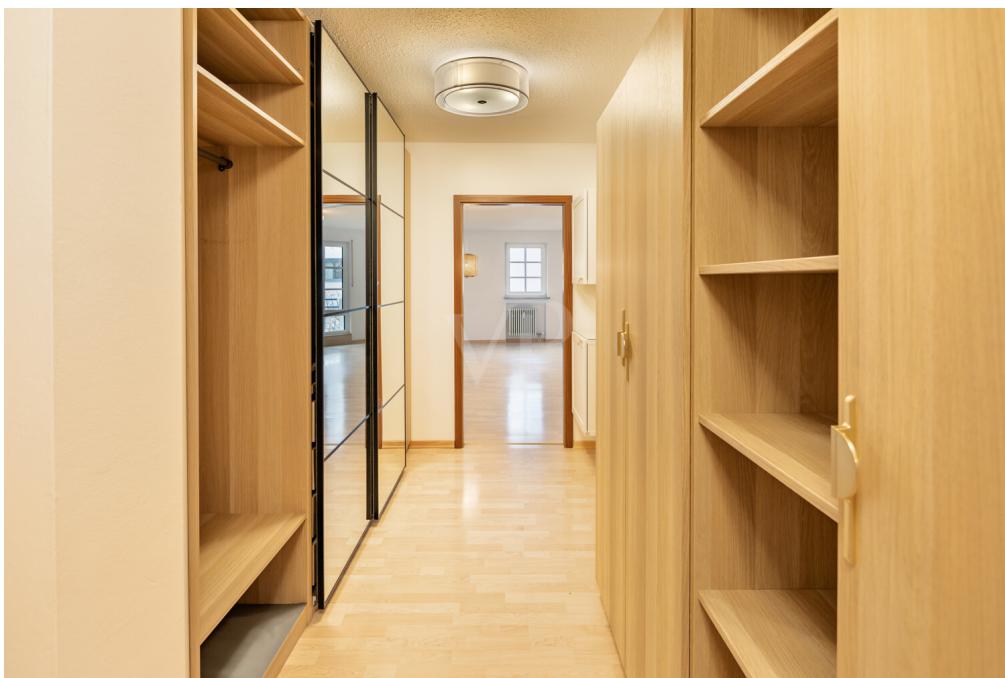
VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Az elso benyomás

Ez az egyedülálló kétszobás lakás egy jól karbantartott, építészetileg vonzó többlekáros épület harmadik emeletén található München egyik legkeresettebb lakóövezetében, a Schwabing-Westben. A klasszikus schwabingi báj, a világos szobák és a modern lakhatási kényelem kombinációja különleges hangulatot kölcsönöz ennek a lakásnak. Ez egy olyan otthon, amely egyszerre kínál nyugalmat és inspiráló nyitottságot – ideális azok számára, akik a városi életet a stílusos élettel szeretnék ötvözni. A lakásba belépve egy barátságos, hívogató eloszoba fogadja, amely egyedi gyártású beépített szekrényekkel van felszerelve. Ezek diszkréten illeszkednek az összképbe, értékes tárolóhelyet teremtenek, és letisztult, vonzó eleganciát kölcsönöznek a bejáratnak. Innen harmonikusan bontakozik ki a lakás többi helyisége. A tágas nappalit természetes fény árasztja el, és egy nagy ablakfronttal büszkélkedhet, így a szoba nyitottnak és élénknek tunik. A hozzá tartozó erkély hívogat a szabadban tartózkodásra – akár reggelit fogyaszt a reggeli napsütésben, akár egy pohár bort este. Innen a kilátás a Luitpoldparkra nyílik, melynek tágas zöld területei a lakás közvetlen közelében húzódnak – egy gyönyörű természeti alkotás, amely tovább fokozza a lakhatási élményt. A konyha arányos, modern felszereltségu és átgondolt tervezésű. Nemcsak funkcionálitást, hanem egyéni tervezési lehetőségeket is kínál: a társaságkedvelők egy hangsúlyos étkezést is kialakíthatnak itt. A helyiségek egybenyithatók egy nyitott teru nappali és étkezo kialakításához. A kiváló minőségi, márka készülékek – köztük egy Siemens páraelszívó – kiemelik a lakás kifinomult jellegét. A hálószoba kellemesen arányos, és ideális ablakpozícióval rendelkezik, amely kellemes természetes fénnel árasztja el a helyiséget. Itt egy nyugodt pihenohely alakítható ki, ahol két ágy és egy nagyméretű szekrény is elfér. A fürdoszoba jó állapotban van, és lehetőséget kínál egy modern átalakításra. Stílusos ötletekkel egy személyes wellness-zóna is kialakítható itt – egy hely a kikapcsolódásra és a feltöltödésre. A nappalikban jó minőségi parketta laminált padló, a nagy üvegezett erkélykijárat és a fürdoszobában a világos színu csempék harmonikus és hívogató összhatást biztosítanak. Az egész lakás fényárban úszik (6 ablak és egy üvegajtó az erkélyre), világos elrendezésű, és meleg, kényelmes hangulatot áraszt – egy otthon, amely nyugalmat, stílust és minőséget áraszt. A kétszintes parkolóhely tökéletesen kiegészíti az ingatlan vonzó összképét. A Schwabing-West stabil épületszerkezete, amely évek óta változatlan maradt, alig tesz lehetővé nagyobb átalakításokat. Az ingatlan megvásárlása ritka lehetőséget kínál a leendo vásárlóknak, hogy lakást találjanak Schwabing-Westben.

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## Minden a helyszínról

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,



VON POLL  
REAL ESTATE

Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung – ein Standort, der wie kaum ein anderer das Lebensgefühl Münchens widerspiegelt.

**VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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