

München – Schwabing

## Kiváló minőségu, üres 3 szobás lakás nagy erkéllyel és két fürdoszobával

VP azonosító: 25391018



VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Áttekintés

VP azonosító	25391018
Hasznos lakótér	ca. 88,7 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2009
Parkolási lehetőségek	1 x Kettös, 27500 EUR (Eladó)

Vételár	849.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	71.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	03.04.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Az ingatlan



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSEN  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which real estate is financially in question!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettosparföhnbetrag von 350.000 €

	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!**

Blume pflanzen  
fürs Klima GROW MY TREE

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Az elso benyomás

Ez a vonzó, 3 szobás lakás a keresett Parkstadt Schwabing negyedben modern kialakításával és tágasságával lenyugözi a látogatókat. A forgalomtól mentes, zöldterületekkel szegélyezett, teljesen csendes környezet jelentesen hozzájárul a lakás vonzerejéhez. A 2009-ben épült, jól karbantartott társasház 2. emeletén található lakás dél-nyugati és keleti fekvésű, két tágas erkéllyel. A kiváló energiahatékonyságot (B) a jó szigetelés, a modern szellozés és a padlófutés biztosítja. A pince, a mélygarázzsal és a lift mellett a négyzetes épület különféle tárolóhelyiségeket kínál, például kerékpárok és babakocsik számára. A részletekre való odafigyelés és a kiváló minőségu kivitelezés azonnal szembetűnik a lakásba való belépéskor. A 89 négyzetméteres lakótér ideális elrendezésű: a lakás szíve a tágas, 37 négyzetméteres nappali és étkező, konyhaszigettel és a napsütötte, 13 négyzetméteres, nyugatra néző erkéllyel. A fozoszigettel ellátott, kiváló minőségi, beépített konyha márka gépekkel van felszerelve. A két hálószoba természetes fénnnyel teli és tágas. Mindhárom szobában padlótól mennyezetig éró franciaajtók találhatók, és a két erkély egyikére is ki lehet jutni. A nappalit egy káddal és mosógép csatlakozással ellátott fürdoszoba, egy külön zuhanyzós fürdoszoba, valamint egy gardróbfülkével ellátott nyitott eloszoba teszi teljessé. Az olajozott, tömör tölgyfa parketta, amely frissen felújítva, barátságos légkört teremt a nappalikban, míg a két fürdoszobában idotlen, világos színu csempék találhatók. A letisztult vonalak, a világos szobák és az építészetileg jól megtervezett alaprajz kényelmes és funkcionális környezetet teremt. Az ingatlan kiváló állapotban van. A lakáshoz tartozik egy pincetároló és egy földalatti parkolóhely (duplex), amelyek 27 500 euróért bérelhetők. Az épület és a közös helyiségek nagyon jó állapotban vannak. A képeken minta bútorok láthatók.

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Minden a helyszínrol

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 Münchener 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.

**VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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