

München – Ludwigsvorstadt

Ritka kincs egy kiváló helyen: Stílusos penthouse lakás tetoterasszal és télikerttel Glockenbachban!

VP azonosító: 25036023



VÉTELÁR: 2.470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182,26 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Áttekintés

VP azonosító	25036023
Hasznos lakótér	ca. 182,26 m ²
Emelet	4
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdőszobák	2
Építés éve	1890

Vételár	2.470.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

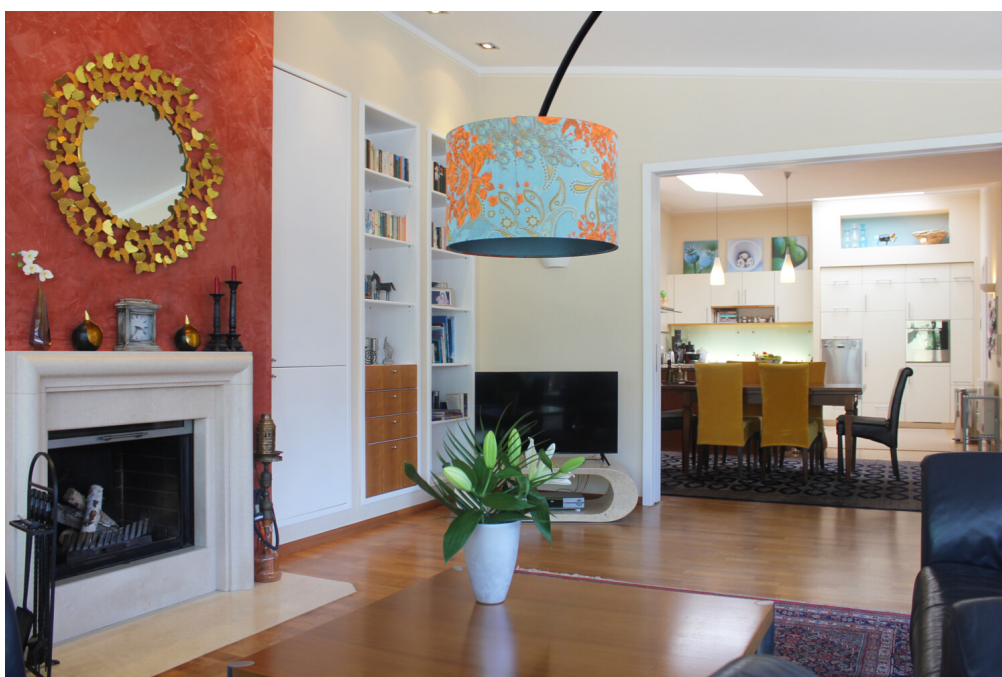
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	130.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Az ingatlan

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 €		
	3,56% p.a.	
	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

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Az első benyomás

Eladó ez az exkluzív, körülbelül 182 m²-es penthouse lakás egy 1890-ből származó szecessziós épületben. Az épület 2002-ben átfogó felújításon esett át, melynek során a penthouse lakást is újonnan építették (így 2002-ből származik). Itt a klasszikus építészetet modern kényelemmel és tágas élettérrel ötvözik. A negyedik emeleten található lakás könnyen megközelíthető lifttel, és nyitott, világos elrendezésével lenyugózó. A tágas konyha és étkező elegánsan integrálódik a nappaliba, és a lakás társasági szívének alkotja. A nappaliban található kandalló meleg, hangulatos hangulatot kölcsönöz a helyiségnek, és kényelmet és mélységet kölcsönöz a helyiségnek. A csendes hálószoba mellett, amelyben tolóajtókkal ellátott, beépített gardrób található, egy másik szoba is található, amely ideálisan alkalmas dolgozószobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként. A lakásban természetes fénnel ellátott fürdőszoba, kád és külön zuhanyzó, valamint egy további vendégzuhanyzó található. Az elosztóban egyedi gyártású beépített szekrények és a nyitott konyha melletti tárolóhelyiség diszkrét tárolási lehetőséget kínál. Egy különálló pincehelyiség további tárolási lehetőséget biztosít. A lakás modern okosotthon rendszerrel van felszerelve, amely lehetővé teszi a világítás, a fűtés és egyéb funkciók kényelmes szabályozását. Különös vonzeró a futó télikert, amely egész évben tökéletes pihenőhelyként szolgál. A nagyméretű ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, világos és hívogató légkört teremtve. Ugyanilyen lenyugózó a napsütötte, nyugatra néző tetoterasz – egy privát kültéri menedék, ahol az esti órákig süt a nap, és kilátás nyílik a nyugodt, zöld udvarra. Ez a penthouse lakás a klasszikus korabeli épület varázsát ötvözi a modern lakhatási koncepciók eleganciájával, tökéletes szimbiózist teremtve a történelem és a kortárs élet között – közvetlenül a város szívében. Kérésre a környéken bérelhető mélygarázs is bérelhető. Ez jelentős kényelmet jelent ebben a központi helyen. Örömmel szervezünk megtekintést, és várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Részletes felszereltség

Ausstattung im Überblick

- Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus
- Ca. 182?m² 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

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Minden a helyszínról

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 Altbaufair 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. 450m entfernt
- U-Bahn „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7, U8) – ca. 550m entfernt
- Tram-/Bus „Fraunhoferstraße“ (Tramlinien 18, N27/ Buslinien 52, 132) – ca. 650m 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. 1km entfernt

- Marienplatz – ca. 1,3 km (ca. 18 Gehminuten)
- Karlsplatz/Stachus – ca. 1,2 km (ca. 17 Gehminuten)
- Hauptbahnhof – ca. 1,7km (ca. 8 Min. Autominuten)
- Flughafen München – ca. 35km (ca. 40 Autominuten)

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com