

München - Isarvorstadt

Toplage Glockenbach: Stilvoll renovierte Wohnung mit 3-Zimmer-Potenzial

VP azonosító: 26023005



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,3 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

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

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Áttekintés

VP azonosító	26023005
Hasznos lakótér	ca. 69,3 m ²
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1949

Vételár	695.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	133.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az ingatlan

VP VON POLL FINANCE

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 €		
3,58% p.a.		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre, Sollzinsbindung 3,51% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen Ihre Firma
GREEN BY TREE

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Az also benyomás

Im Zentrum des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig im Jahr 2024 hochwertig renovierte Wohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche. Aktuell ist die Einheit als großzügige 2-Zimmer-Wohnung konzipiert, bietet jedoch aufgrund ihres durchdachten und großzügigen Grundrisses ein hervorragendes Potenzial für eine Umgestaltung in eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Dadurch entsteht eine besonders flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für ein modernes WG-Konzept, oder für kleine Familien.

Die Wohnung liegt ruhig und geschützt im Innenhof eines gepflegten Wohnensembles und vereint damit eine seltene Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Privatsphäre.

Der Zugang erfolgt über einen separaten Hauseingang mit eigenem Aufgang – ein Detail, das der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und ein Gefühl von Eigenständigkeit vermittelt. Es handelt sich hierbei um einen Treppenaufgang, der ausschließlich diese Wohnung erschließt und damit einen nahezu hausähnlichen Zugang bietet.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet zugleich interessante Möglichkeiten zur Neuaufteilung. Durch eine Anpassung des Grundrisses lässt sich problemlos ein zusätzliches Zimmer schaffen, wodurch sich die Wohnung ideal für eine Nutzung als 3-Zimmer-Einheit eignet. In diesem Zuge kann das derzeitige Schlafzimmer hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – eine attraktive Lösung für Homeoffice oder Besuch.

Ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2024 wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert. Hochwertige Materialien, moderne Technik sowie ein harmonisches Farb- und Lichtkonzept schaffen ein wohnliches Ambiente – ideal für Menschen, die städtisches Leben mit Komfort verbinden möchten oder für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Lage und Entwicklungspotenzial legen.

Das Glockenbachviertel zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Stadtteilen Münchens. Kleine Läden, Cafés, Restaurants und die Nähe zur Isar prägen das Viertel ebenso wie seine zentrale Anbindung und das besondere Lebensgefühl, das hier spürbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem zwei Diskotheken – ideal für Nachtschwärmer und alle, die

das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Durch die flexible Grundrissgestaltung eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für WGs, kleine Familien oder Käufer, die zusätzlichen Raum für Arbeiten und Gäste wünschen – und dabei das urbane Leben in einer der besten Lagen Münchens genießen möchten.

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Minden a helyszínrol

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, Ärztehäuser 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.

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

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