

München / Schwabing-West – Schwabing West

Posizione privilegiata a Schwabing-West: elegante appartamento di due locali vicino al Luitpoldpark

Codice oggetto: 25225057



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,13 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225057
Superficie netta	ca. 70,13 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 29000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 1 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	129.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



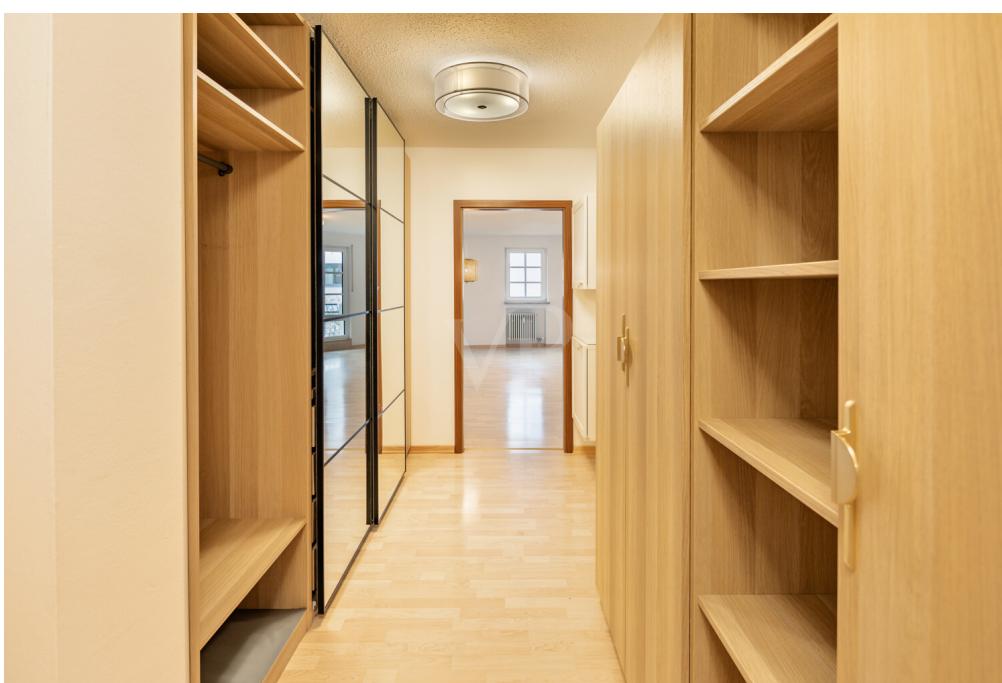
Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

La proprietà



Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Una prima impressione

Questo esclusivo bilocale si trova al terzo piano di un edificio plurifamiliare ben curato e architettonicamente accattivante, in una delle zone residenziali più ambite di Monaco: Schwabing-West. La combinazione tra il classico fascino di Schwabing, gli ambienti luminosi e il comfort abitativo moderno conferisce a questo appartamento un'atmosfera speciale. È una casa che offre tranquillità e spazi aperti stimolanti, ideale per chi desidera combinare la vita urbana con un'abitazione elegante. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un'accogliente e invitante ingresso dotato di armadi a muro su misura. Questi si integrano discretamente nel design generale, creando prezioso spazio di contenimento e conferendo all'ingresso un'eleganza pulita e accattivante. Da qui, gli altri ambienti dell'appartamento si aprono armoniosamente. L'ampio soggiorno è inondato di luce naturale e vanta un'ampia vetrata, che rende l'ambiente aperto e vivace. Il balcone adiacente invita a soffermarsi all'aperto, sia per gustare la colazione al sole del mattino che per sorseggiare un bicchiere di vino la sera. Da qui, la vista si apre sul Luitpoldpark, i cui ampi spazi verdi si estendono nelle immediate vicinanze dell'appartamento: un meraviglioso angolo di natura che arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa. La cucina è ben proporzionata, modernamente attrezzata e progettata con cura. Offre non solo funzionalità, ma anche spazio per un design personalizzato: chi ama socializzare può integrare qui un'accogliente zona pranzo. La stanza può essere combinata per creare un soggiorno e una zona pranzo open space. Gli elettrodomestici di marca di alta qualità, tra cui una cappa aspirante Siemens, sottolineano il carattere sofisticato dell'appartamento. La camera da letto è piacevolmente proporzionata e beneficia di una posizione ideale delle finestre che inondano la stanza di piacevole luce naturale. Qui si può creare un tranquillo rifugio con spazio per due letti e un ampio armadio. Il bagno è in buone condizioni e offre il potenziale per una ristrutturazione moderna. Con idee eleganti, è possibile creare qui una zona benessere personale, un luogo dove rilassarsi e rigenerarsi. Il pavimento in parquet laminato di buona qualità nella zona giorno, un ampio accesso vetrato al balcone e piastrelle chiare nel bagno garantiscono un'impressione generale armoniosa e invitante. L'intero appartamento è inondato di luce (6 finestre e una porta finestra sul balcone), strutturato in modo chiaro e trasmette un'atmosfera calda e confortevole: una casa che trasmette tranquillità, stile e qualità. Un posto auto duplex completa perfettamente l'attraente offerta complessiva di questa proprietà. La solida struttura edilizia di Schwabing-West, rimasta invariata per anni, difficilmente consente modifiche sostanziali. L'acquisto di questa proprietà offre ai potenziali acquirenti una rara opportunità di trovare un appartamento a Schwabing-West.

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Lichdt durchflutetes 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, lichdt durchfluteter Wohnraum mit breiter Fensterfront
- * Zugang zu einem sonnigen Balkon
- * Geräumige Küche mit Möglichkeit zur Integration eines Essbereichs
- * Gepflegtes Badezimmer mit großem Gestaltungspotenzial

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com