

München – Schwabing Ost

Moderne 3-Zimmer- Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, zwei Balkonen und zwei Bädern

Codice oggetto: 25391015



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,7 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

- 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: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25391015
Superficie netta	ca. 88,7 m ²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo finale di energia	71.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

La proprietà



**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!**

Bäume pflanzen
für Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

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: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Una prima impressione

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses, Baujahr 2009, mit sehr guter Energiebilanz. Neben Tiefgarage und Aufzug verfügt es über diverse Nebenräume z.B. für Fahrräder, Kinderwagen und Trockenräume.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die ca. 89 m² Wohnfläche sind ideal aufgeteilt: Der mit ca. 37 m² großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochinsel und Zugang zum sonnigen Westbalkon ist das Herzstück dieser Wohnung. Die qualitativ hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet.

Alle drei Zimmer haben bodentiefe Fenstertürelemente und Zugang zu einem der beiden Balkone. Ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Duschbad und die offene großzügige Diele vervollständigen das Raumangebot.

In den Wohnräumen schafft das Eichenparkett eine wohnliche Atmosphäre, die Bäder sind raumhoch hell gefliest.

Klare Linien, helle Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein wohnliches und zugleich funktionales Umfeld. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der für 30.000 € angeboten wird. Das Gebäude und das Gemeinschaftseigentum sind in sehr gutem Zustand.

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Tutto sulla posizione

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 Münchner 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.

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

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 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.

Codice oggetto: 25391015 - 80807 München – Schwabing Ost

Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com