

München – Schwabing

## Appartamento trilocale di alta qualità, libero, con ampi balconi e due bagni

**Codice oggetto: 25391018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

- 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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25391018
Superficie netta	ca. 88,7 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 27500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	849.000 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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	71.40 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## La proprietà



Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## La proprietà



Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## La proprietà



Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## La proprietà



Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## La proprietà



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

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

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property 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

Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Planimetrie

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Una prima impressione

Questo grazioso trilocale nel ricercato quartiere Parkstadt Schwabing colpisce per il suo design moderno e la sensazione di spaziosità. L'ambiente assolutamente tranquillo in una zona a traffico limitato, delimitata da spazi verdi, contribuisce in modo significativo al fascino dell'appartamento. Situato al secondo piano di un condominio ben curato, costruito nel 2009, l'appartamento vanta esposizioni a sud/ovest e a est con due ampi balconi. L'eccellente efficienza energetica (B) è garantita da un buon isolamento, una moderna ventilazione e il riscaldamento a pavimento. Oltre a una cantina, un parcheggio sotterraneo e un ascensore, l'edificio di quattro piani offre diversi ripostigli, ad esempio per biciclette e passeggini. L'attenzione ai dettagli e le finiture di alta qualità sono immediatamente evidenti entrando nell'appartamento. Gli 89 mq di superficie abitabile sono distribuiti in modo ideale: il cuore di questo appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo di 37 mq, completa di isola cucina e accesso al soleggiato balcone di 13 mq esposto a ovest. La cucina componibile di alta qualità con isola cucina è dotata di elettrodomestici di marca. Le due camere da letto sono inondate di luce naturale e di dimensioni generose. Tutte e tre le stanze hanno porte finestre a tutta altezza e accesso a uno dei due balconi. Un bagno con vasca e attacco per la lavatrice, un bagno con doccia separato e un corridoio aperto con una nicchia guardaroba completano la zona giorno. Il parquet in rovere massello oliato, appena rifinito, crea un'atmosfera accogliente nelle zone giorno, mentre i due bagni sono caratterizzati da piastrelle chiare e senza tempo. Linee pulite, ambienti luminosi e una planimetria architettonicamente ben progettata creano un ambiente confortevole e funzionale. L'immobile è in ottime condizioni. Una cantina e un posto auto sotterraneo (duplex) sono inclusi nell'appartamento e sono disponibili per 27.500 €. L'edificio e le parti comuni sono in ottime condizioni. Le foto mostrano esempi di arredamento.

Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## 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: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## 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 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.

**Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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