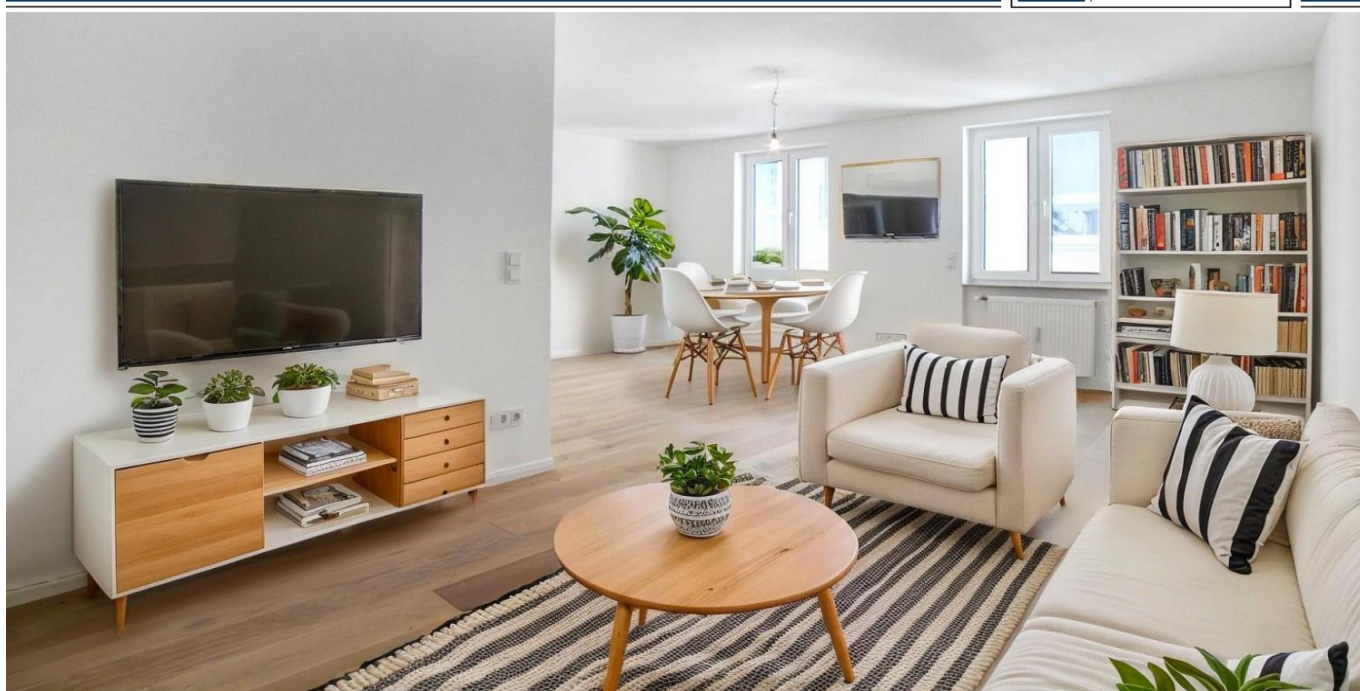


München – Isarvorstadt

Elegante appartamento di 2 locali nel quartiere Glockenbachviertel, recentemente ristrutturato in posizione privilegiata, proprio dietro l'angolo

Codice oggetto: 25036017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,3 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

- 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036017
Superficie netta	ca. 69,3 m ²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1949

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

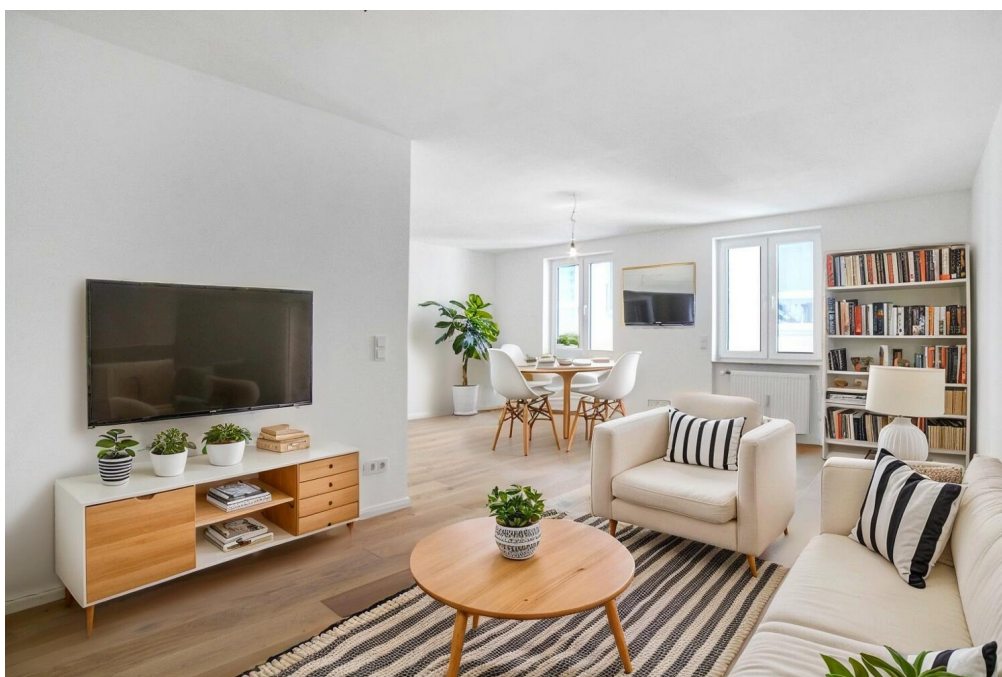
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

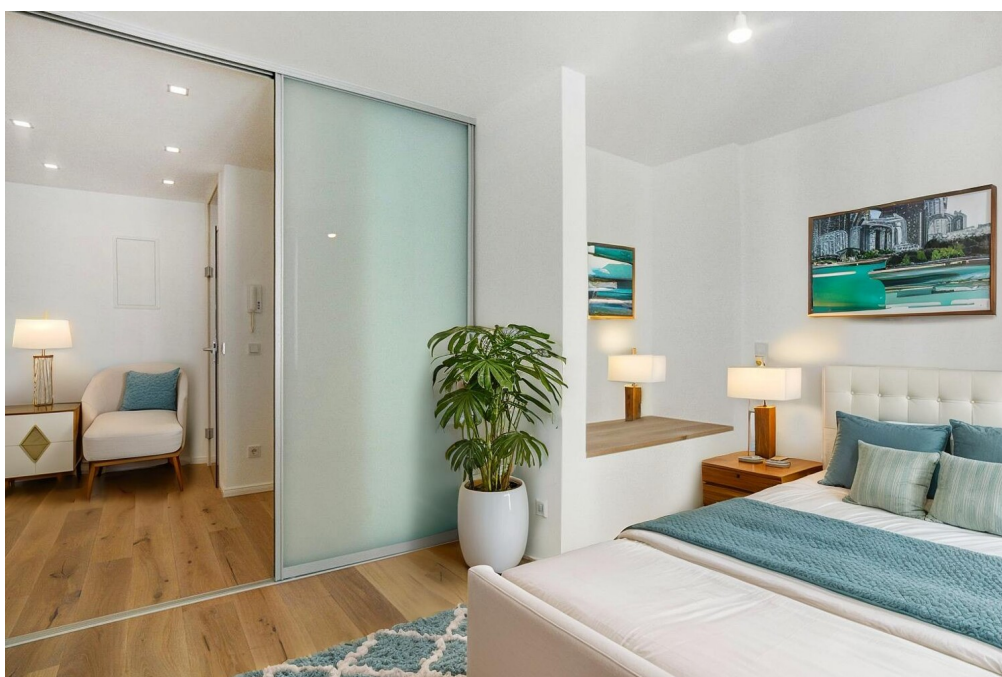
Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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 04.11.2025

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

Una prima impressione

Situato nel cuore del ricercato quartiere Glockenbachviertel, in una posizione privilegiata, questo pregiato bilocale ristrutturato nel 2024 offre circa 69 metri quadrati di superficie abitabile. Situato in un tranquillo e appartato cortile interno all'interno di un complesso residenziale ben curato, l'appartamento offre una rara combinazione di posizione centrale e piacevole privacy. L'accesso avviene tramite un ingresso separato con scala privata, un dettaglio che conferisce all'appartamento un carattere distintivo e un senso di indipendenza. Questa scala consente l'accesso esclusivo a questo appartamento, creando un'atmosfera simile a quella di una casa. L'ampia disposizione vanta un concetto di spazio ben progettato: un ambiente abitativo confortevole e infissi e accessori di alta qualità creano un'atmosfera elegante con un comfort eccezionale. Il bagno è dotato di riscaldamento a pavimento. La completa ristrutturazione del 2024 è stata eseguita con meticolosa cura e attenzione ai dettagli. Materiali di alta qualità, tecnologie moderne e un armonioso concetto di colori e illuminazione creano un'atmosfera accogliente, ideale per chi desidera combinare la vita urbana con il comfort o per gli investitori che apprezzano la qualità e la posizione. Il Glockenbachviertel è uno dei quartieri più vivaci e ricercati di Monaco. Piccoli negozi, caffè, ristoranti e la vicinanza al fiume Isar caratterizzano la zona, così come la sua posizione centrale e l'atmosfera unica che permea il quartiere. Nelle vicinanze si trovano anche due discoteche, perfette per gli amanti della vita notturna e per chiunque voglia immergersi completamente nella vita urbana. Questo appartamento è ideale per single, coppie o chiunque apprezzi l'individualità, lo stile e la vita urbana in una delle zone più ambite di Monaco.

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

Tutto sulla posizione

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, Arzt Häuser 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.

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

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.

Codice oggetto: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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