

München – Ludwigsvorstadt

# Raro da trovare in una posizione privilegiata: elegante attico con terrazza sul tetto e veranda a Glockenbach!

*Codice oggetto: 25036023*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,26 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

- 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036023	Prezzo d'acquisto	2.470.000 EUR
Superficie netta	ca. 182,26 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1890	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

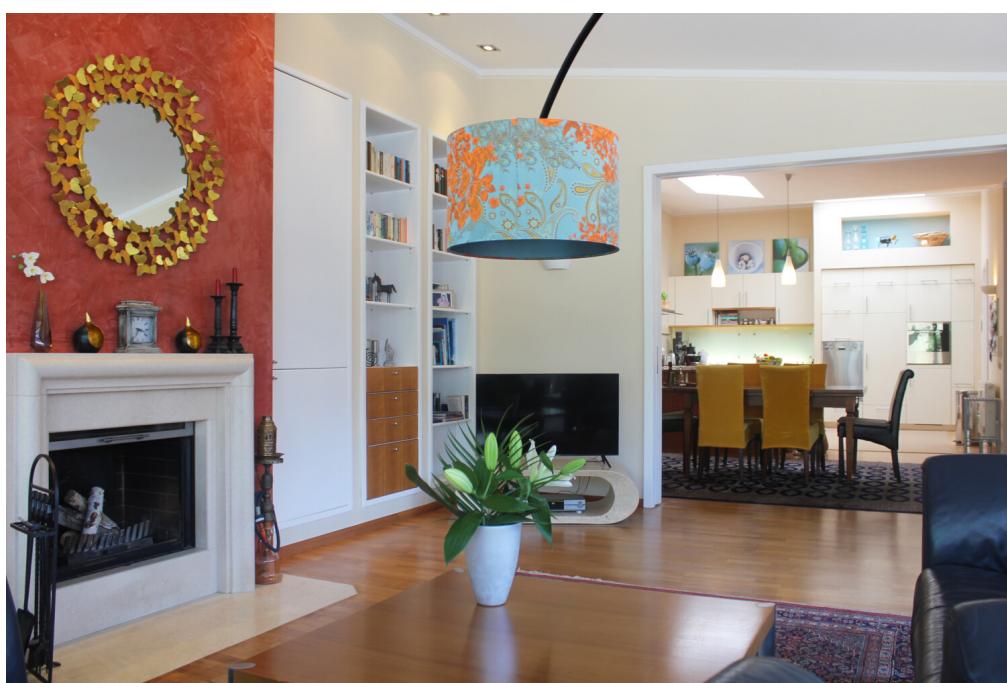
Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## La proprietà

Da die Wohnung aktuell noch selbst von den Eigentümern bewohnt ist, werden online keine Fotos angezeigt.



## HIGHLIGHTS

- Zentral in Bestlage Glockenbach
- Ruhige Innenhoflage
- Dachterrasse & Wintergarten (Westausrichtung)
- Personenaufzug
- Stellplatz zur Miete verfügbar
- Bezugsfrei

## 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 Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Solzinsbindung

3,48% p.a. gebundener Solzins

gebundener Solzins 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!



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



Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Una prima impressione

In vendita questo esclusivo attico di circa 182 m<sup>2</sup> di superficie abitabile in un edificio in stile Art Nouveau risalente al 1890. L'edificio è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2002, durante la quale l'attico è stato costruito ex novo (e quindi risale al 2002). Qui, l'architettura classica si combina con i comfort moderni e un'esperienza abitativa spaziosa. Situato al quarto piano, l'appartamento è facilmente raggiungibile con l'ascensore e colpisce per la sua disposizione aperta e luminosa. L'ampia cucina e la zona pranzo sono elegantemente integrate nella zona giorno e costituiscono il cuore dell'appartamento. Un camino aperto nel soggiorno aggiunge un tocco caldo e suggestivo e conferisce all'ambiente un senso di comfort e profondità. Oltre alla silenziosa camera da letto con cabina armadio integrata con porte scorrevoli, c'è un'altra stanza ideale come studio, camera dei bambini o camera degli ospiti. L'appartamento comprende un bagno con luce naturale, vasca e doccia separata, oltre a un ulteriore bagno con doccia per gli ospiti. Armadi a muro su misura nel corridoio e un ripostiglio accanto alla cucina a pianta aperta offrono spazio discreto. Una cantina separata offre ulteriore spazio. L'appartamento è dotato di un moderno sistema di domotica, che consente di gestire comodamente l'illuminazione, il riscaldamento e altre funzioni. Un punto di forza particolare è la veranda riscaldata, perfetta come rifugio durante tutto l'anno. Le ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Altrettanto suggestiva è la soleggiata terrazza sul tetto, esposta a ovest, un'oasi privata all'aperto con sole fino a sera e vista sul tranquillo cortile verde. Questo attico combina il fascino di un classico edificio d'epoca con l'eleganza dei moderni concetti abitativi, creando una perfetta simbiosi tra storia e vita contemporanea, proprio nel cuore della città. Su richiesta, è possibile usufruire di un parcheggio sotterraneo in affitto nel quartiere. Questa è una comodità notevole in questa posizione centrale. Saremo lieti di organizzare una visita e non vediamo l'ora di rispondere alla vostra richiesta!

Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Dettagli dei servizi

### Ausstattung im Überblick

- Dachgeschoßwohnung im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus
- Ca. 182?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Deckenhöhe bis zu 3,35?m und Dachflächenfenster
- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Offener, großzügiger Koch- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive Geräte
- Beheizbarer Wintergarten mit elektrischer Markise
- Dachterrasse mit Westausrichtung und elektrischer Markise
- Maßgefertigte Einbauschränke und Badmöbel für optimalen Stauraum
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Schiebetüren
- Parkett in den Wohnbereichen, stilvolle Fliesen in Eingangsbereich, Wintergarten und Duschbad
- Smart-Home-Steuerung für Licht und Heizung

### Komfort & Funktionalität:

- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Abstellkammer neben der Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Angemieteter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe – Übernahme möglich

### Modernisierungen & Instandhaltungen:

- 2020/21: Erneuerung Terrassenboden (Holz)
- 2002: Umfassende Kernsanierung des Gebäudes und Aufstockung des 4. Stockwerks
- 2018/19: Erneuerung der Gasheizung

### Weitere Eckdaten:

- Hausgeld: €?941,00
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: gesamt € 63.269,39/ anteilig € 10.716,16

### Bezugsfreiheit & Nutzung:

- Aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt - Einzug nach individueller Absprache
- Ideal für kleine Familien, Paare oder Alleinstehende, die urbanen Stil, Altbauflair und Großzügigkeit zu schätzen wissen

Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Tutto sulla posizione

Lage – urban, lebendig, entspannt zurückgezogen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Innenstadtlage der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – einem Viertel, das wie kaum ein anderes für die kulturelle Vielfalt, Kreativität und Lebensfreude Münchens steht. Die Wohnung liegt im ruhigen Rückgebäude eines stilvoll sanierten Altbaus – diskret eingebettet und dennoch mitten im Geschehen.

Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das urbane Leben auszeichnet: charmante Cafés, individuelle Boutiquen, internationale Gastronomie und kleine Läden mit besonderem Charakter. Hier treffen historischer Altbauflair und zeitgenössische Lebensart aufeinander – ein Viertel mit Seele und Stil.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die U-Bahnstationen Fraunhoferstraße und Sendlinger Tor sowie mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wege in die Münchner Altstadt, zum Hauptbahnhof oder in die angrenzenden Stadtviertel wie Glockenbach oder Maxvorstadt sind kurz – ob mit dem Rad, den Öffentlichen oder zu Fuß.

Auch für naturnahe Auszeiten ist gesorgt: Die Isar mit ihren grünen Ufern, Spazierwegen und Ruheoasen liegt quasi vor der Haustür – perfekt für Sport, Erholung oder ein Picknick im Grünen.

Entfernungen im Überblick:

- Bus „Stephansplatz“ (Linie 62) – ca. 450?m entfernt
- U-Bahn „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7, U8) – ca. 550?m entfernt
- Tram-/Bus „Fraunhoferstraße“ (Tramlinien 18, N27/ Buslinien 52, 132) – ca. 650?m entfernt
- U-Bahn/Tram/Bus „Sendlinger Tor“ (U3, U6, U1, U2, U7, U8 sowie diverse Tram- und Buslinien) – ca. 700 m entfernt
- U-Bahn „Goetheplatz“ (U3, U6) – ca. 1?km entfernt
- Marienplatz – ca. 1,3 km (ca. 18 Gehminuten)
- Karlsplatz/Stachus – ca. 1,2 km (ca. 17 Gehminuten)
- Hauptbahnhof – ca. 1,7?km (ca. 8 Min. Autominuten)
- Flughafen München – ca. 35?km (ca. 40 Autominuten)

Codice oggetto: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

## 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)