

München – Schwabing

Hochwertige, freie 3-Zimmer-Wohnung mit großen Balkonen und zwei Bädern

Número da propriedade: 25391018



PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 88,7 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Numa vista geral

Número da propriedade	25391018
Área	ca. 88,7 m ²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2009
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 27500 EUR (Venda)

Preço de compra	849.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	71.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.04.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

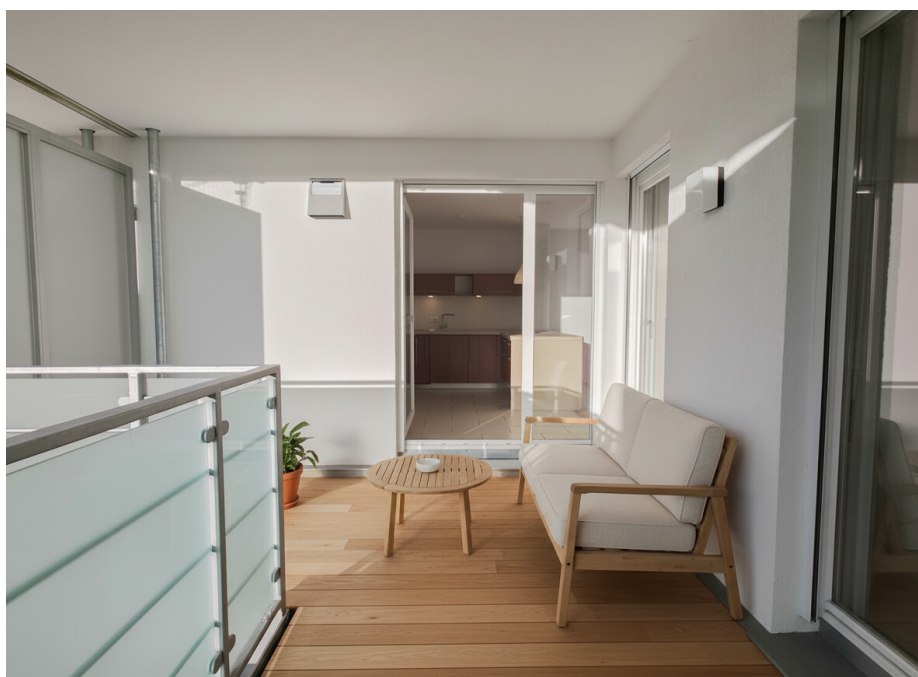
Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

O imóvel



Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

O imóvel



Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

O imóvel



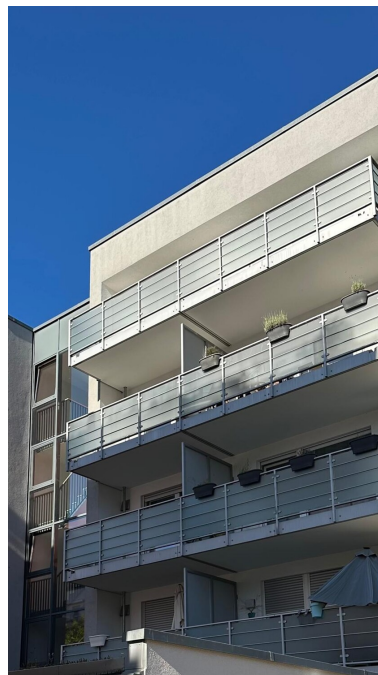
Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

O imóvel



Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

O imóvel



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!



www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Uma primeira impressão

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Parkstadt Schwabing besticht durch ihr modernes Design und ein großzügiges Raumgefühl. Die absolut ruhige Umgebung in einer verkehrsberuhigten Zone, die von Grünflächen umgeben ist, trägt maßgeblich zur Attraktivität der Wohnung bei.

Die Lage im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2009 punktet durch die Süd-/West sowie Ost- Ausrichtung mit zwei großzügigen Balkonen. Eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse (B) wird durch die gute Isolierung, die moderne Wohnraumbelüftung und die Fußbodenheizung gewährleistet.

Neben Keller, Tiefgarage und Aufzug verfügt die vierstöckige Anlage über diverse Nebenräume z.B. für Fahrräder und Kinderwagen.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die 89 qm Wohnfläche sind ideal aufgeteilt: der mit 37 qm großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochinsel und Zugang zum sonnigen 13 qm großen Westbalkon ist das Herzstück dieser Wohnung. Die qualitativ hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist mit Markengeräten ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und großzügig bemessen.

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

In den Wohnräumen schafft das geölte massive Eichenparkett, das frisch aufbereitet wurde, eine wohnliche Atmosphäre, die zwei Bäder sind zeitlos hell gefliest.

Klare Linien, helle Räume und eine architektonisch 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 27.500 € angeboten wird. Das Gebäude und das Gemeinschaftseigentum sind in sehr gutem Zustand.

Die Fotos zeigen eine beispielhafte Möblierung.

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com