

München - Isarvorstadt

Raum für Visionen – einzigartiges 4-Zimmer-Loft im denkmalgeschützten Altbau

Número da propriedade: 26023020



PREÇO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

- **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: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26023020
Área	ca. 160 m ²
Quartos	4
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1910

Preço de compra	1.495.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m ²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<u>Aquecimento distrital</u>
Aquecimento	<u>Gás</u>

<u>Certificado Energético</u>	<u>Legally not required</u>
-------------------------------	-----------------------------

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

O imóvel



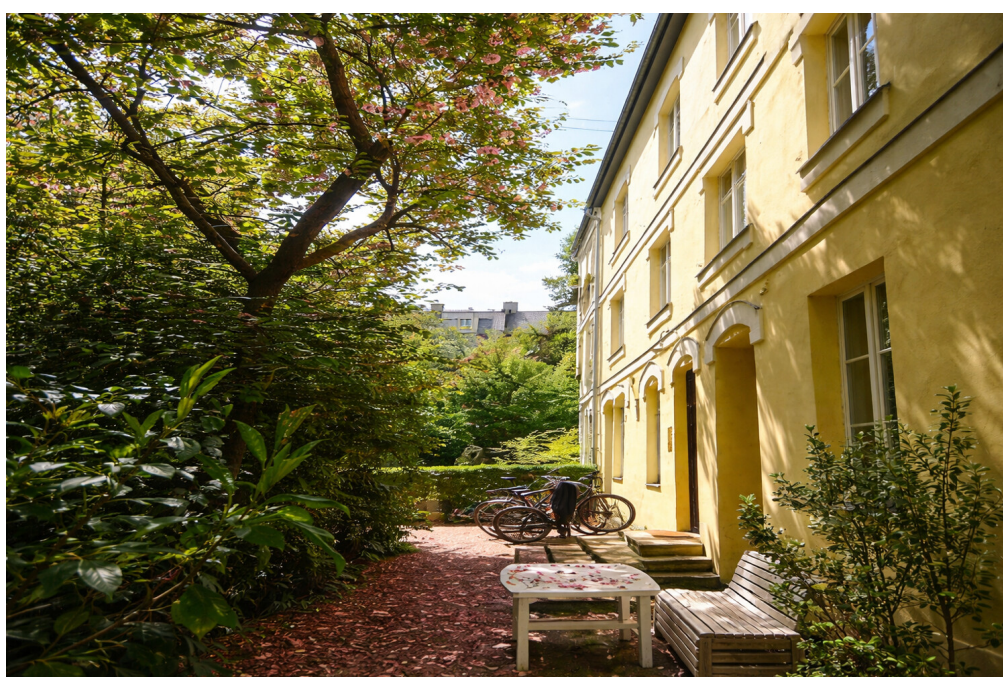
Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

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 250.000 €

3,62% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand 01.07.2026

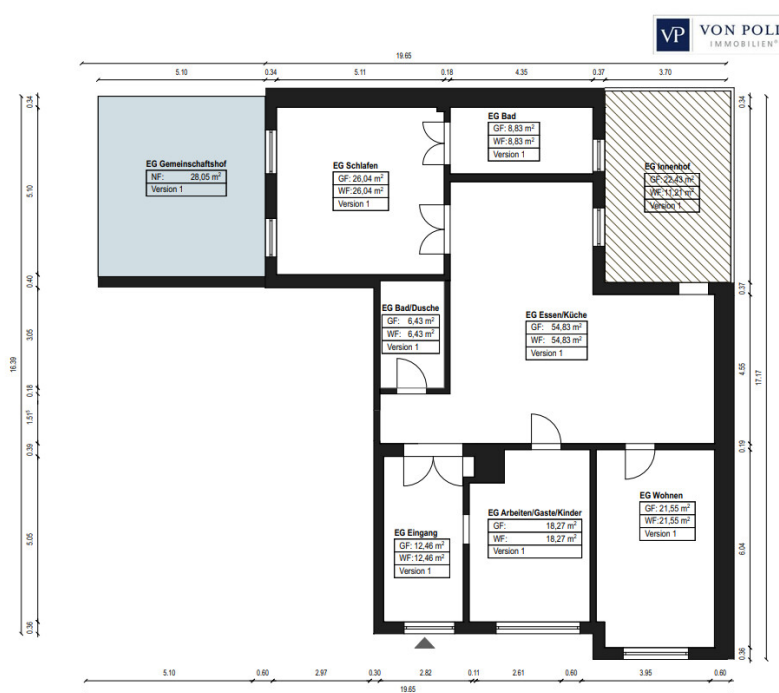
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blauwippen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

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: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1910 im begehrten Münchner Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Hier genießen Sie urbanes Leben in Kombination mit historischem Charme, in einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Münchens.

Die Einheit wird derzeit noch als Fotostudio genutzt und im Zuge einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken umgewandelt. Für Sie entsteht dadurch ein einzigartiger Wohnraum mit authentischem Loft-Charakter - ideal, wenn Sie großzügige, hohe Räume, besondere Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in eine großzügige Diele, die einen einladenden Empfangsbereich bildet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus öffnet sich der Grundriss in den weitläufigen Wohnbereich. Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Raumstruktur und den großzügigen Dimensionen, die den ursprünglichen Charakter des ehemaligen Studios widerspiegeln. Die großen, zusammenhängenden Flächen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und bieten Ihnen viel Freiheit für moderne Wohnkonzepte.

Direkt angrenzend befindet sich die ebenfalls sehr großzügig geplante Küche, die sich ideal als offene Wohnküche gestalten lässt. Hier können Sie einen zentralen Treffpunkt schaffen, der Kochen, Essen und geselliges Beisammensein miteinander verbindet und den loftartigen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Der private Bereich der Wohnung bietet Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Ankleide und schafft damit einen komfortablen Rückzugsort. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, wodurch ein angenehmer Wohnkomfort gewährleistet wird.

Der dargestellte Grundriss stellt eine mögliche Planungsvariante dar und dient als Beispiel für eine attraktive Wohnaufteilung. Da sich die Einheit aktuell noch im Planungsstadium befindet, haben Sie die Möglichkeit, den Grundriss gemeinsam mit dem Architekten individuell anzupassen und auf Ihre persönlichen Bedürfnisse abzustimmen. So können Sie Ihre eigenen Wohnideen und Ihren individuellen Stil aktiv in die Gestaltung einbringen. Auch ein weiteres Zimmer ist mit Umplanung möglich, sollte das von Ihnen gewünscht werden.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m² bietet Ihnen diese Immobilie außergewöhnlich viel

Raum und eine besondere architektonische Atmosphäre. Die Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, Loft-Charakter, großzügigen Flächen und individueller Planbarkeit macht diese Wohnung zu einem echten Unikat. Solche Gelegenheiten sind äußerst selten, der Erwerb einer derart charaktervollen Fläche in einem historischen Gebäude in zentraler Lage von München stellt eine einmalige Gelegenheit dar, sich ein ganz besonderes Zuhause mit individuellem Charakter zu schaffen.

Bitte beachten Sie, dass diese Immobilie im heutigen Zustand verkauft wird und Sie mit Renovierungskosten 250.000,00 € kalkulieren sollten. Bei Bedarf kann eine vollständige Bauleitung zum Beispiel für Neuplanung vermittelt werden.

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Detalhes do equipamento

- * Denkmalgeschütztes Gebäude (Baujahr 1910) mit einzigartigem Loft-Charakter
- * Ruhige Lage im Rückgebäude in der begehrten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
- * Großzügige Wohnfläche von ca. 148 m² mit offenem Wohn- und Essbereich
- * Möglichkeit zur Gestaltung einer großzügigen offenen Wohnküche
- * Schlafzimmer mit integrierter Ankleide sowie Bad und Gäste-WC
- * Individuelle Grundrissgestaltung gemeinsam mit dem Architekten möglich

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in begehrter Innenstadtlage im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt - einem Viertel, das wie kaum ein anderes für kulturelle Vielfalt, Internationalität und lebendige Stadtkultur steht. Zwischen Goetheplatz und Sendlinger Tor gelegen, verbindet die Umgebung urbanes Flair mit einer angenehm gewachsenen Wohnstruktur.

Charmante Altbauten, kleine Cafés, individuelle Geschäfte und eine vielfältige Gastronomieszene prägen das direkte Umfeld. Von traditionell bayerischer Küche bis hin zu internationalen Konzepten ist hier alles vertreten. Gleichzeitig sorgen begrünte Innenhöfe und ruhige Seitenstraßen für ein entspanntes Wohngefühl mitten in der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahnstation Goetheplatz (U3, U6) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso bietet der nahegelegene Verkehrsknotenpunkt Sendlinger Tor Anschluss an mehrere U-Bahn-, Tram- und Buslinien. Von hier aus gelangen Sie schnell in die Altstadt, zur Maxvorstadt oder zum Hauptbahnhof.

Auch Erholung und Freizeit kommen nicht zu kurz: Die Isarauen mit ihren weitläufigen Grünflächen und Radwegen sind in kurzer Distanz erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Sport und Entspannung. Der nahegelegene Alter Südfriedhof dient zudem als ruhige grüne Oase mit historischem Charme.

Entfernungen im Überblick:

- * U-Bahn „Goetheplatz“ (U3, U6) - ca. 250 m
- * U-Bahn/Tram/Bus „Sendlinger Tor“ (U1, U2, U3, U6, U7, U8 sowie diverse Tram- und Buslinien) - ca. 750 m
- * Bus „Stephansplatz“ (Linie 62) - ca. 550 m
- * Marienplatz - ca. 1,6 km (ca. 20 Gehminuten)
- * Karlsplatz (Stachus) - ca. 1,4 km (ca. 18 Gehminuten)
- * München Hauptbahnhof - ca. 1,3 km (ca. 5–7 Min. mit dem Auto)
- * Flughafen München - ca. 35 km (ca. 40 Autominuten)

Die Lage vereint eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Lebensqualität und kurzen Wegen - ideal für alle, die das authentische, lebendige München schätzen und dennoch Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Número da propriedade: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Outras informações

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: 26023020 - 80337 München - Isarvorstadt

Pessoa de contacto

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

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com