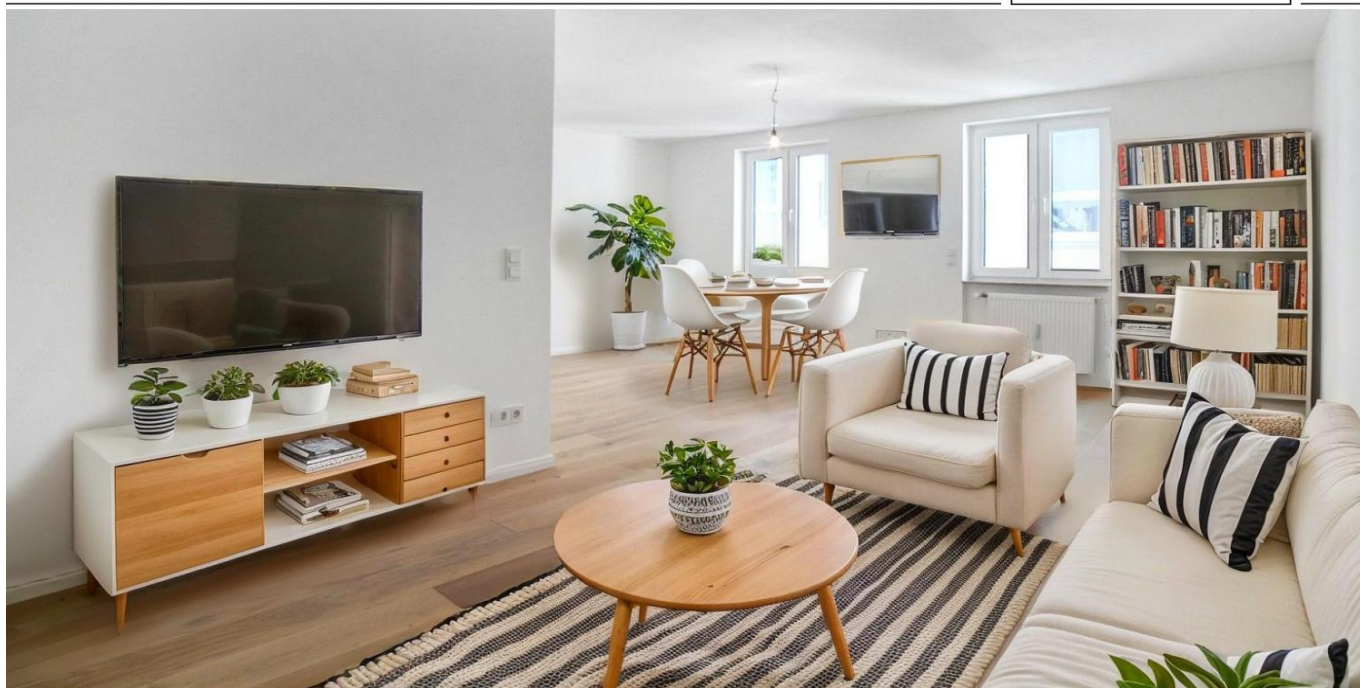


München – Isarvorstadt

## Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Glockenbachviertel – frisch renoviert in Bestlage - Direkt um die Ecke

Número da propriedade: 25036017



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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25036017 - 80469 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Numa vista geral

|                       |                         |                             |                                                                           |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25036017                | Preço de compra             | 795.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 69,3 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Piso                  | 1                       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                       |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                       |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                       | Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Ano de construção     | 1949                    | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                         | Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida                                          |

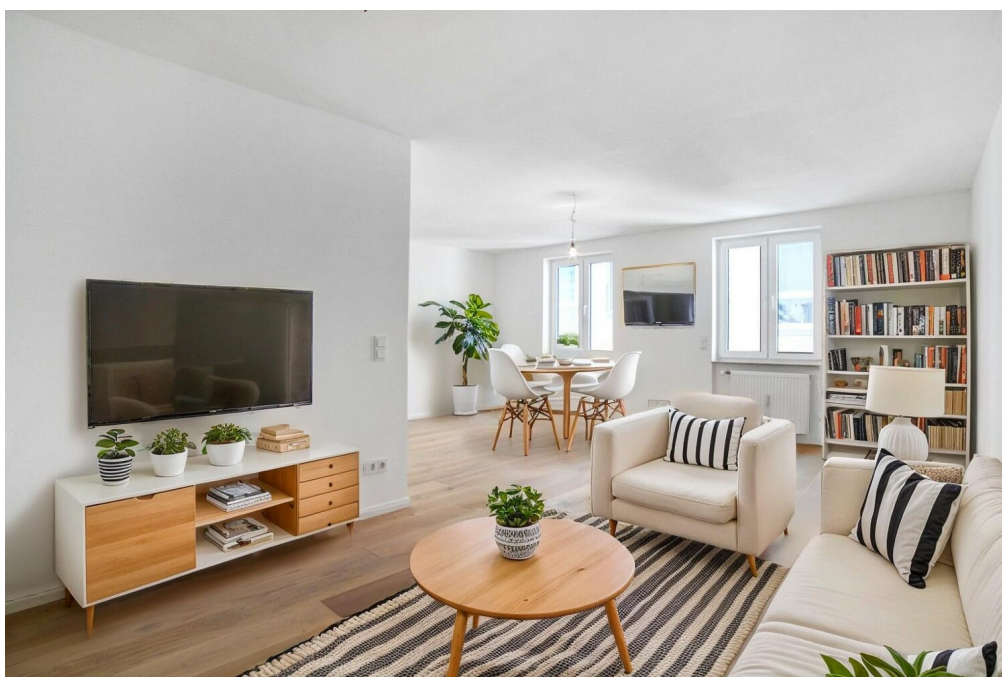
Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Dados energéticos

|                                   |                       |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Consumo final de energia                                 | 133.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 09.04.2034            | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1949                              |

Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

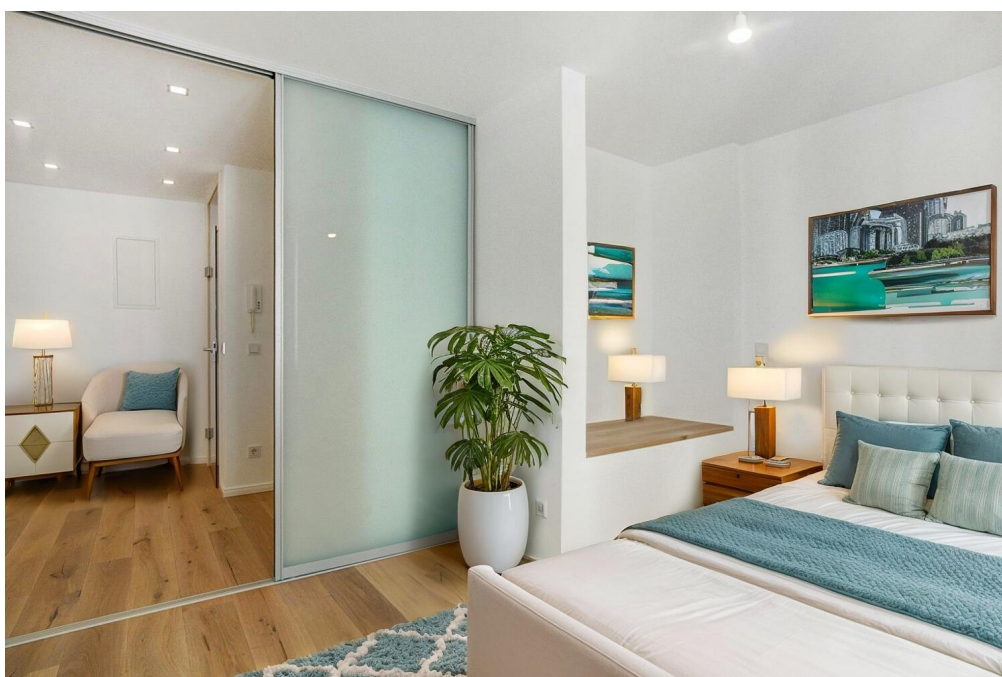
## O imóvel





Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25036017 - 80469 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 350.000 €

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

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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](http://www.von-poll-finance.com)

Número da propriedade: 25036017 - 80469 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: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Uma primeira impressão

Inmitten des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig in 2024 renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung liegt ruhig und geschützt im Innenhof eines gepflegten Wohnensembles und bietet damit eine seltene Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Privatsphäre.

Der Zugang erfolgt über einen separaten Hauseingang mit eigenem Aufgang – ein Detail, das der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und ein Gefühl von Eigenständigkeit vermittelt. Es handelt sich hierbei um einen Treppenaufgang, der alleinig diese Wohnung erschließt und für ein Haus ähnlicher Zugang sorgt.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept: Ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2024 wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert. Hochwertige Materialien, moderne Technik sowie ein harmonisches Farb- und Lichtkonzept schaffen ein wohnliches Ambiente – ideal für Menschen, die städtisches Leben mit Komfort verbinden möchten oder für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Das Glockenbachviertel zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Stadtteilen Münchens. Kleine Läden, Cafés, Restaurants und die Nähe zur Isar prägen das Viertel ebenso wie seine zentrale Anbindung und das besondere Lebensgefühl, das hier spürbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem zwei Diskotheken – ideal für Nachtschwärmer und alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder all jene, die Wert auf Individualität, Stil und urbanes Wohnen in einer der besten Lagen Münchens legen.



Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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