München – Ludwigsvorstadt

Rarität in Bestlage: Stilvolle Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und Wintergarten im Glockenbach!

Número da propriedade: 25036023

PREÇO DE COMPRA: 2.470.000 EUR • **ÁREA:** ca. 182,26 m^2 • **QUARTOS:** 5

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

- 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25036023
Área	ca. 182,26 m²
Piso	4
Quartos	5
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1890

Preço de compra	2.470.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

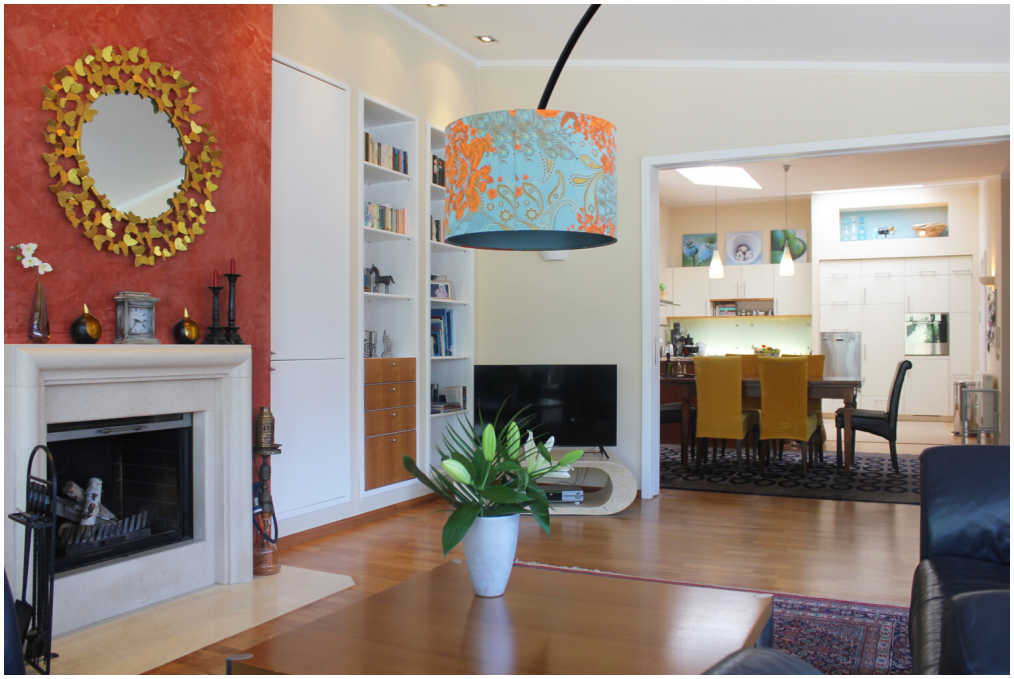
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural pesado
Certificado Energético válido até	20.07.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	130.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1890

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

O imóvel

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

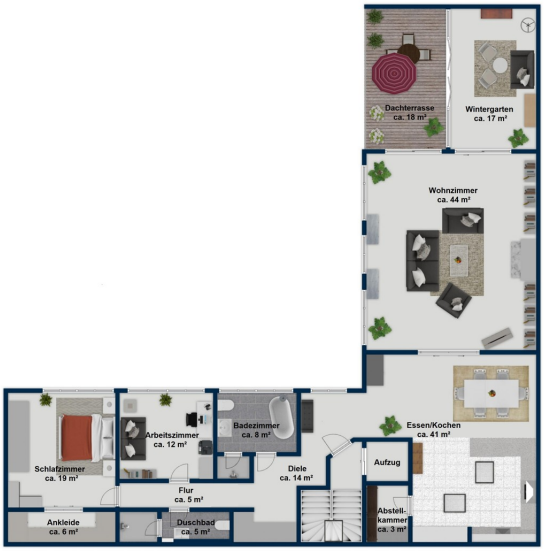
VON POLL IMMOBILIEN

HIGHLIGHTS

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

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht diese exklusive Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² in einem Jugendstilgebäude aus dem Jahr 1890. Das Haus wurde 2002 umfassend saniert, dabei wurde die Dachgeschosswohnung neu errichtet (sie stammt somit aus dem Jahr 2002). Hier wird klassische Architektur mit modernem Komfort und einem großzügigen Wohngefühl kombiniert.

Die Wohnung befindet sich als im vierten Obergeschoss, ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen und beeindruckt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Der weitläufige Koch- und Essbereich ist elegant in den Wohnbereich integriert und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Ein offener Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine warme, atmosphärische Note und verleiht dem Raum Behaglichkeit und Tiefe.

Neben dem ruhig gelegenen Schlafzimmer mit integrierter Ankleide samt Schiebetüren, steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignet. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie über ein zusätzliches Gästeduschbad. Maßgefertigte Einbauschränke im Flur und eine Abstellkammer neben der offenen Küche bieten diskreten Stauraum. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzliche Staufläche. Die Wohnung ist mit einem modernen Smart-Home-System ausgestattet, das eine komfortable Steuerung von Licht, Heizung und weiteren Funktionen ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Wintergarten, der sich das ganze Jahr über als Rückzugsort eignet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht einfallen und schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre. Ebenso beeindruckend ist die sonnige Dachterrasse mit Westausrichtung – ein privates Refugium im Freien mit Sonne bis in die Abendstunden und Blick in den ruhigen, grünen Innenhof.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet das Flair eines klassischen Altbaus mit der Eleganz moderner Wohnkonzepte und schafft so eine perfekte Symbiose aus Geschichte und Gegenwart - mitten in der Stadt.

Auf Wunsch kann ein angemieteter Tiefgaragenstellplatz in der Nachbarschaft übernommen werden. Das ist ein nicht zu unterschätzender Komfortfaktor in dieser zentralen Lage.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre

Anfrage!

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Detalhes do equipamento

Ausstattung im Überblick
•Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus
•Ca. 182?m² 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

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Tudo sobre a localização

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)

Número da propriedade: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25036023 - 80469 München – Ludwigsvorstadt

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