

München - Isarvorstadt

# Toplage Glockenbach: Stilvoll renovierte Wohnung mit 3-Zimmer-Potenzial

*Número da propriedade: 26023005*



**PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26023005 - 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: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26023005
Área	ca. 69,3 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1949

Preço de compra	695.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Dados energéticos

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

Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26023005 - 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 €

## 3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre, Sollzinsbindung  
3,51% p.a., gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Número da propriedade: 26023005 - 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: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## Uma primeira impressão

Im Zentrum des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig im Jahr 2024 hochwertig renovierte Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell ist die Einheit als großzügige 2-Zimmer-Wohnung konzipiert, bietet jedoch aufgrund ihres durchdachten und großzügigen Grundrisses ein hervorragendes Potenzial für eine Umgestaltung in eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Dadurch entsteht eine besonders flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für ein modernes WG-Konzept, oder für kleine Familien.

Die Wohnung liegt ruhig und geschützt im Innenhof eines gepflegten Wohnensembles und vereint 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 ausschließlich diese Wohnung erschließt und damit einen nahezu hausähnlichen Zugang bietet.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet zugleich interessante Möglichkeiten zur Neuaufteilung. Durch eine Anpassung des Grundrisses lässt sich problemlos ein zusätzliches Zimmer schaffen, wodurch sich die Wohnung ideal für eine Nutzung als 3-Zimmer-Einheit eignet. In diesem Zuge kann das derzeitige Schlafzimmer hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – eine attraktive Lösung für Homeoffice oder Besuch.

Ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer ist zudem 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, Lage und Entwicklungspotenzial 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.**

**Durch die flexible Grundrissgestaltung eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für WGs, kleine Familien oder Käufer, die zusätzlichen Raum für Arbeiten und Gäste wünschen – und dabei das urbane Leben in einer der besten Lagen Münchens genießen möchten.**

**Número da propriedade: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26023005 - 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, Ärztehäuser 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: 26023005 - 80469 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 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: 26023005 - 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](mailto: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)**