

München - Isarvorstadt

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

Codice oggetto: 26023005



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,3 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26023005
Superficie netta	ca. 69,3 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1949

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Planimetrie



Berechnung: 100,00 m²



Berechnung: 100,00 m²

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Una prima impressione

Im Zentrum des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig im Jahr 2024 hochwertig renovierte Wohnung mit ca. 69 m² 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.

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com