München – Altstadt-Lehel

Eine besondere Adresse – charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Münchner Altstadt

Objektnummer: 26023008



KAUFPREIS: 929.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Auf einen Blick

Objektnummer	26023008
Wohnfläche	ca. 68 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Duplex, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	929.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	71.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.08.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Ein erster Eindruck

In einer der renommiertesten und geschichtsträchtigsten Lagen Münchens, eingebettet im Asamhof, präsentiert sich diese schöne 2-Zimmer-Wohnung als Rückzugsort für hohe Ansprüche mitten in der Innenstadt. Hier vereinen sich architektonische Raffinesse, urbaner Komfort und kulturelle Vielfalt zu einem Wohnkonzept von besonderer Klasse.

Die Wohnung sowie die gesamte Anlage sind barrierefrei gestaltet und bieten damit ein hohes Maß an Komfort und Zugänglichkeit, ideal für ein anspruchsvolles Klientel, das Wert auf Qualität, Ruhe und Unabhängigkeit legt.

Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und führt nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, das Herzstück dieser Immobilie. Die außergewöhnliche, sanft geschwungene Raumarchitektur mit beinahe turmartigem Charakter schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen beeindruckend wie behaglich ist. Dies werden Sie merken, wenn Sie in diesem Raum stehen.
Das Wohnzimmer fungiert als stilvoller Mittelpunkt und verbindet die einzelnen Bereiche auf harmonische Weise. Die großzügige Küche bietet Raum für gehobene Kochkultur und gesellige Abende. Eine separate Abstellkammer ergänzt das Raumangebot funktional.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet ruhige, sonnige Rückzugsorte mit Blick in den geschützten Innenhof, eine seltene Kombination aus Privatsphäre und absolut zentraler Lage.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie die ruhige Ostausrichtung, die insbesondere in den Sommermonaten ein kühles und erholsames Schlafklima gewährleistet.

Ein Lebensstil mit kulturellem Mehrwert.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein einzigartiges kulturelles Angebot: Ob ein Abend in der Bayerischen Staatsoper, ein klassisches Konzert im Gasteig oder ein Spaziergang durch die historischen Gassen der Altstadt, hier wohnen Sie dort, wo München seinen schönsten Klang entfaltet. Hochwertige Gastronomie, exklusive Boutiquen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Ausstattung und Details

Exklusive Lage im renommierten Asamhof im Herzen Münchens
Historisches Umfeld kombiniert mit modernem Wohnkomfort
Barrierefreie Wohnung und Anlage – hoher Komfort & Zugänglichkeit
Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit außergewöhnlicher Architektur
Südbalkon mit Blick in ruhigen, geschützten Innenhof
Zentrale Lage bei gleichzeitig hoher Privatsphäre und Ruhe
Separate Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum
Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Ostausrichtung (angenehmes Schlafklima)
Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
Fußläufig zu exklusiver Gastronomie, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten
Nähe zu kulturellen Highlights (Oper, Konzerthaus, Altstadt)
Hochwertiges Wohnumfeld für anspruchsvolle Zielgruppe

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einer der außergewöhnlichsten und zugleich begehrtesten Lagen Münchens, mitten im Herzen der historischen Altstadt, eingebettet im idyllischen Asam Hof. Diese besondere Hoflage schafft eine seltene Kombination aus absoluter Innenstadtlage und einer überraschend ruhigen, geschützten Wohnatmosphäre, fernab vom direkten Trubel der umliegenden Einkaufsstraßen.

Was diese Lage so besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zum kulturellen Zentrum der Stadt. In wenigen Gehminuten erreicht man bedeutende Spielstätten wie die Bayerische Staatsoper und das Nationaltheater München, die zu den renommiertesten Opern und Konzerthäusern Europas zählen. Für Liebhaber klassischer Musik eröffnet sich hier die Möglichkeit, hochkarätige Veranstaltungen ganz spontan und ohne großen Aufwand zu besuchen, was insbesondere für ein älteres Publikum einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Auch das direkte Umfeld überzeugt durch seine gewachsene Struktur und hohe Aufenthaltsqualität. Rund um den Marienplatz finden sich gepflegte Plätze, kurze Wege sowie eine hervorragende Nahversorgung mit Geschäften, Ärzten, Apotheken und einer Vielzahl an Cafés und Restaurants. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag spürbar erleichtert und ein hohes Maß an Selbstständigkeit ermöglicht.

Ein weiterer entscheidender Vorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vom nahegelegenen Marienplatz aus bestehen optimale Verbindungen mit U Bahn und S Bahn in alle Richtungen der Stadt sowie ins Umland. Ergänzt wird dies durch Bus und Tramlinien, die zusätzliche Flexibilität bieten.

Innerhalb weniger Minuten erreicht man mit dem Auto die A95, A96 sowie auch die A99.

Insgesamt vereint diese Lage auf besondere Weise Ruhe im eigenen Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zu Kultur, urbanem Leben und bester Infrastruktur und schafft damit ein Wohngefühl, das gerade für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Lebensqualität und kulturelle Teilhabe ideal ist.

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26023008 - 80331 München – Altstadt-Lehel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com