München – Isarvorstadt

Raum für Visionen – einzigartiges 4-Zimmer-Loft im denkmalgeschützten Altbau

Objektnummer: 26023020



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

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

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26023020
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

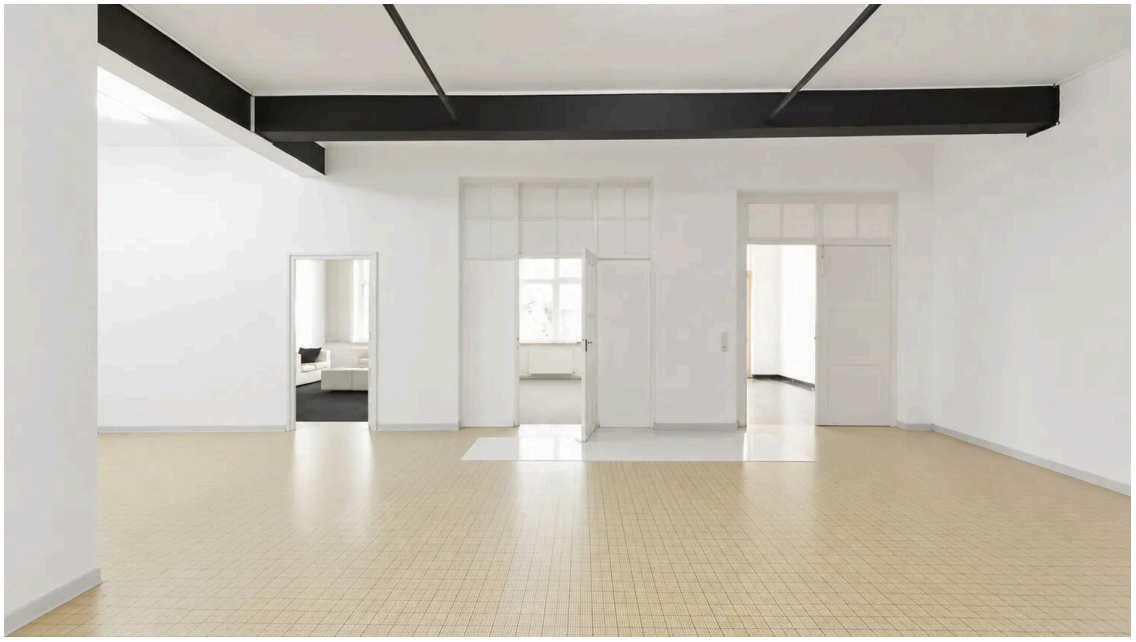
Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

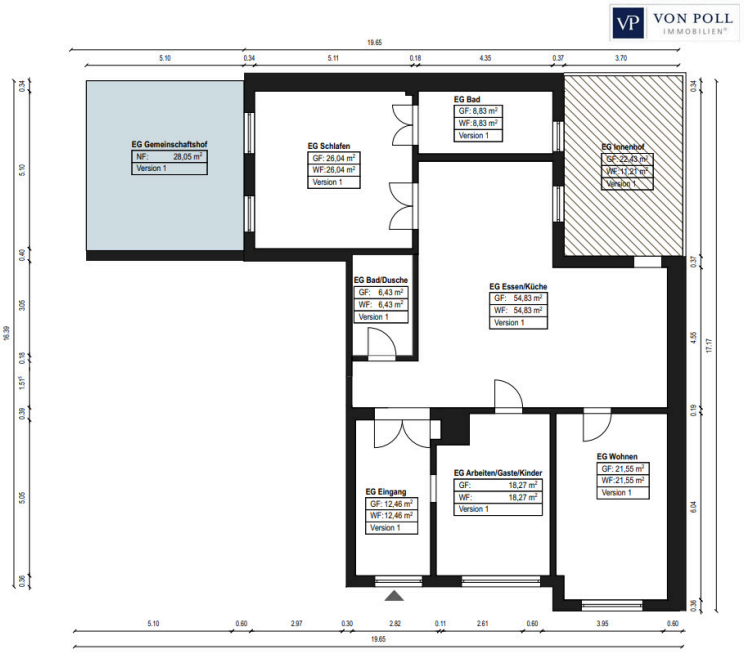
Die Immobilie





Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

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: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1910 im begehrten Münchner Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Hier genießen Sie urbanes Leben in Kombination mit historischem Charme, in einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Münchens.

Die Einheit wird derzeit noch als Fotostudio genutzt und im Zuge einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken umgewandelt. Für Sie entsteht dadurch ein einzigartiger Wohnraum mit authentischem Loft-Charakter - ideal, wenn Sie großzügige, hohe Räume, besondere Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in eine großzügige Diele, die einen einladenden Empfangsbereich bildet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus öffnet sich der Grundriss in den weitläufigen Wohnbereich. Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Raumstruktur und den großzügigen Dimensionen, die den ursprünglichen Charakter des ehemaligen Studios widerspiegeln. Die großen, zusammenhängenden Flächen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und bieten Ihnen viel Freiheit für moderne Wohnkonzepte.

Direkt angrenzend befindet sich die ebenfalls sehr großzügig geplante Küche, die sich ideal als offene Wohnküche gestalten lässt. Hier können Sie einen zentralen Treffpunkt schaffen, der Kochen, Essen und geselliges Beisammensein miteinander verbindet und den loftartigen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Der private Bereich der Wohnung bietet Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Ankleide und schafft damit einen komfortablen Rückzugsort. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, wodurch ein angenehmer Wohnkomfort gewährleistet wird.

Der dargestellte Grundriss stellt eine mögliche Planungsvariante dar und dient als Beispiel für eine attraktive Wohnaufteilung. Da sich die Einheit aktuell noch im Planungsstadium befindet, haben Sie die Möglichkeit, den Grundriss gemeinsam mit dem Architekten individuell anzupassen und auf Ihre persönlichen Bedürfnisse abzustimmen. So können Sie Ihre eigenen Wohnideen und Ihren individuellen Stil aktiv in die Gestaltung einbringen. Auch ein weiteres Zimmer ist mit Umplanung möglich, sollte das von Ihnen gewünscht werden.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m² bietet Ihnen diese Immobilie außergewöhnlich

viel Raum und eine besondere architektonische Atmosphäre. Die Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, Loft-Charakter, großzügigen Flächen und individueller Planbarkeit macht diese Wohnung zu einem echten Unikat. Solche Gelegenheiten sind äußerst selten, der Erwerb einer derart charaktervollen Fläche in einem historischen Gebäude in zentraler Lage von München stellt eine einmalige Gelegenheit dar, sich ein ganz besonderes Zuhause mit individuellem Charakter zu schaffen.

Bitte beachten Sie, dass diese Immobilie im heutigen Zustand verkauft wird und Sie mit Renovierungskosten < 250.000,00 € kalkulieren sollten. Bei Bedarf kann eine vollständige Bauleitung zum Beispiel für Neuplanung vermittelt werden.

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Ausstattung und Details

* Denkmalgeschütztes Gebäude (Baujahr 1910) mit einzigartigem Loft-Charakter
* Ruhige Lage im Rückgebäude in der begehrten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
* Großzügige Wohnfläche von ca. 148 m² mit offenem Wohn- und Essbereich
* Möglichkeit zur Gestaltung einer großzügigen offenen Wohnküche
* Schlafzimmer mit integrierter Ankleide sowie Bad und Gäste-WC
* Individuelle Grundrissgestaltung gemeinsam mit dem Architekten möglich

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Innenstadtlage im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt - einem Viertel, das wie kaum ein anderes für kulturelle Vielfalt, Internationalität und lebendige Stadtkultur steht. Zwischen Goetheplatz und Sendlinger Tor gelegen, verbindet die Umgebung urbanes Flair mit einer angenehm gewachsenen Wohnstruktur.

Charmante Altbauten, kleine Cafés, individuelle Geschäfte und eine vielfältige Gastronomieszene prägen das direkte Umfeld. Von traditionell bayerischer Küche bis hin zu internationalen Konzepten ist hier alles vertreten. Gleichzeitig sorgen begrünte Innenhöfe und ruhigere Seitenstraßen für ein entspanntes Wohngefühl mitten in der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahnstation Goetheplatz (U3, U6) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso bietet der nahegelegene Verkehrsknotenpunkt Sendlinger Tor Anschluss an mehrere U-Bahn-, Tram- und Buslinien. Von hier aus gelangen Sie schnell in die Altstadt, zur Maxvorstadt oder zum Hauptbahnhof.

Auch Erholung und Freizeit kommen nicht zu kurz: Die Isarauen mit ihren weitläufigen Grünflächen und Radwegen sind in kurzer Distanz erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Sport und Entspannung. Der nahegelegene Alter Südfriedhof dient zudem als ruhige grüne Oase mit historischem Charme.

Entfernungen im Überblick:

* U-Bahn „Goetheplatz“ (U3, U6) - ca. 250 m
* U-Bahn/Tram/Bus „Sendlinger Tor“ (U1, U2, U3, U6, U7, U8 sowie diverse Tram- und Buslinien) - ca. 750 m
* Bus „Stephansplatz“ (Linie 62) - ca. 550 m
* Marienplatz - ca. 1,6 km (ca. 20 Gehminuten)
* Karlsplatz (Stachus) - ca. 1,4 km (ca. 18 Gehminuten)
* München Hauptbahnhof - ca. 1,3 km (ca. 5–7 Min. mit dem Auto)
* Flughafen München - ca. 35 km (ca. 40 Autominuten)

Die Lage vereint eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Lebensqualität und kurzen Wegen - ideal für alle, die das authentische, lebendige München schätzen und dennoch Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

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: 26023020 - 80337 München – Isarvorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Nördliche Auffahrtsallee 67, 80638 Nymphenburg
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen.nymphenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com