München – Isarvorstadt

Gründerzeit-Altbau mit Stuck, Aufzug und Balkon nahe Gärtnerplatz

Objektnummer: 26036027



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.4 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26036027 - 80469 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: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26036027
Wohnfläche	ca. 103.4 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1895

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1895

Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





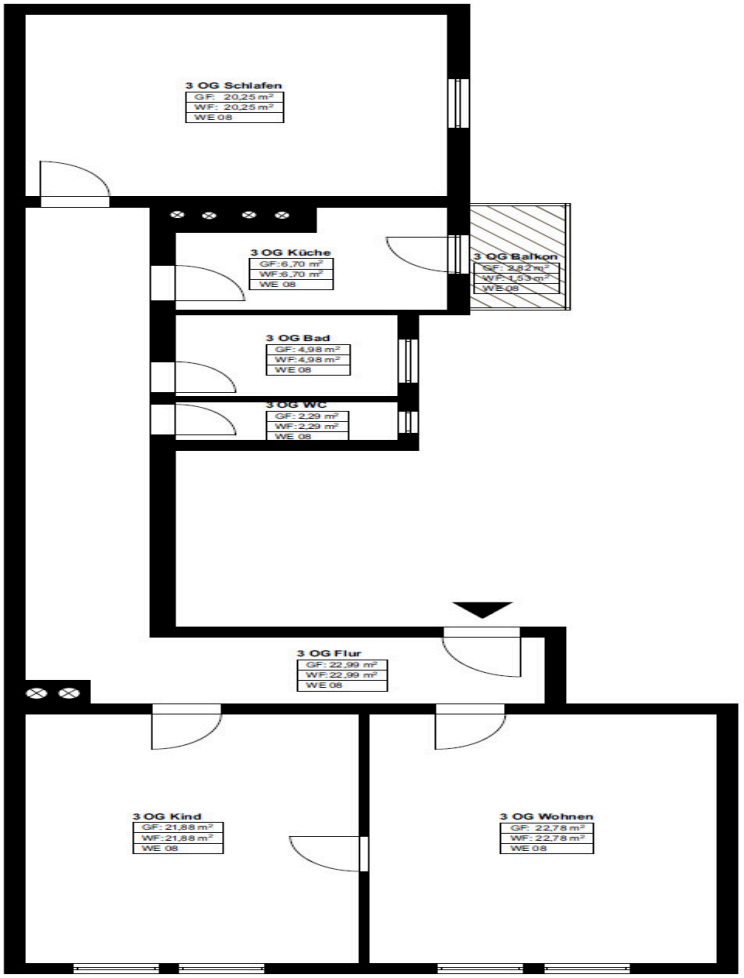
Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26036027 - 80469 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: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Ein erster Eindruck

Ein Treppenhaus aus dem Jahr 1895, geschmiedetes Geländer, Holzstufen. Schon der Weg in den 3. Stock zeigt, worum es in dieser Wohnung geht: um echte Altbausubstanz. Bequem erreichen Sie die Wohnung aber auch mit dem Personenaufzug.

Rund 103 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei großzügige Zimmer mit jeweils ca. 20 bis 23 m². Alle Wohnräume haben Fischgrätparkett und Stuckdecken, die Raumhöhe liegt bei ca. 2,70 m. Ein Zimmer kann als Esszimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer dienen. Die Aufteilung passt zu Paaren ebenso wie zu einer kleinen Familie.

Der lange Flur verbindet die Räume und bietet Platz für Einbauschränke und Bücherwände. An seinem Ende liegt die Küche mit Einbauküche und Zugang zum kleinen Südwestbalkon mit Blick ins Grün des Innenhofs. Bad und separates WC haben jeweils ein Fenster. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und ist gepflegt und in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Bad und Küche bieten Spielraum für eine Modernisierung nach eigenem Geschmack.

Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Ausstattung und Details

- Ca. 103 m² Wohnfläche
- Drei große Wohnräume
- Parkettboden in allen Wohnbereichen
- Einbauküche
- Süd-West Balkon
- Deckenhöhe von ca. 2,70 m
- Badezimmer mit Fenster
- Separates WC mit Fenster
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Zentrale und gefragte Lage in der Münchner Isarvorstadt
- Isar, Gärtnerplatz und Innenstadt in fußläufiger Entfernung

Objektnummer: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich mitten in der Isarvorstadt, in einer der beliebtesten innerstädtischen Lagen Münchens und nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt. Hier trifft lebendiges Münchner Stadtleben auf eine gewachsene Nachbarschaft und die besondere Nähe zur Isar.

Direkt rund um die Baaderstraße findet sich alles, was das Leben in der Stadt angenehm macht: kleine Cafés, beliebte Restaurants, Bars, individuelle Geschäfte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Isar und ihre weitläufigen Uferbereiche sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar, perfekt für einen Spaziergang am Wasser, eine Runde mit dem Fahrrad oder eine kleine Auszeit mitten in der Stadt.

Auch der Gärtnerplatz liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt. Zum Viktualienmarkt sind es etwa 8 Minuten zu Fuß, der Marienplatz ist in ca. 10 bis 12 Minuten erreichbar. Damit liegt die Münchner Altstadt praktisch direkt vor der Haustür und auch viele weitere Ziele lassen sich bequem zu Fuß erreichen.

Für eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt der U-Bahnhof Fraunhoferstraße, der nur ca. 2 Gehminuten entfernt liegt. Von hier verkehren die U1 und U2 sowie ergänzend die U7 und U8. Die Tramlinie 18 ist ebenfalls schnell erreichbar. Der Münchner Hauptbahnhof lässt sich von der Fraunhoferstraße aus in ca. 5 Minuten mit der U-Bahn erreichen.

Auch der S-Bahnhof Isartor befindet sich in gut erreichbarer Nähe. Von dort besteht Anschluss an die Münchner S-Bahn-Stammstrecke sowie mit der S8 eine direkte Verbindung zum Flughafen München, der in ca. 45 bis 50 Minuten erreichbar ist.

Die Kombination aus Isarnähe, Gärtnerplatz, Altstadt, vielfältiger Gastronomie und kurzen Wegen macht die Lage besonders attraktiv: urban, lebendig und mittendrin, mit allem, was München zu bieten hat, praktisch direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 26036027 - 80469 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: 26036027 - 80469 München – Isarvorstadt

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