München – Isarvorstadt

Stuck, Parkett und Aufzug: 3-Zimmer-Altbau im Gärtnerplatzviertel

Objektnummer: 26036027_2



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.4 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26036027_2 - 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_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26036027_2
Wohnfläche	ca. 103.4 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1895

Kaufpreis	1.100.000 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_2 - 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_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie





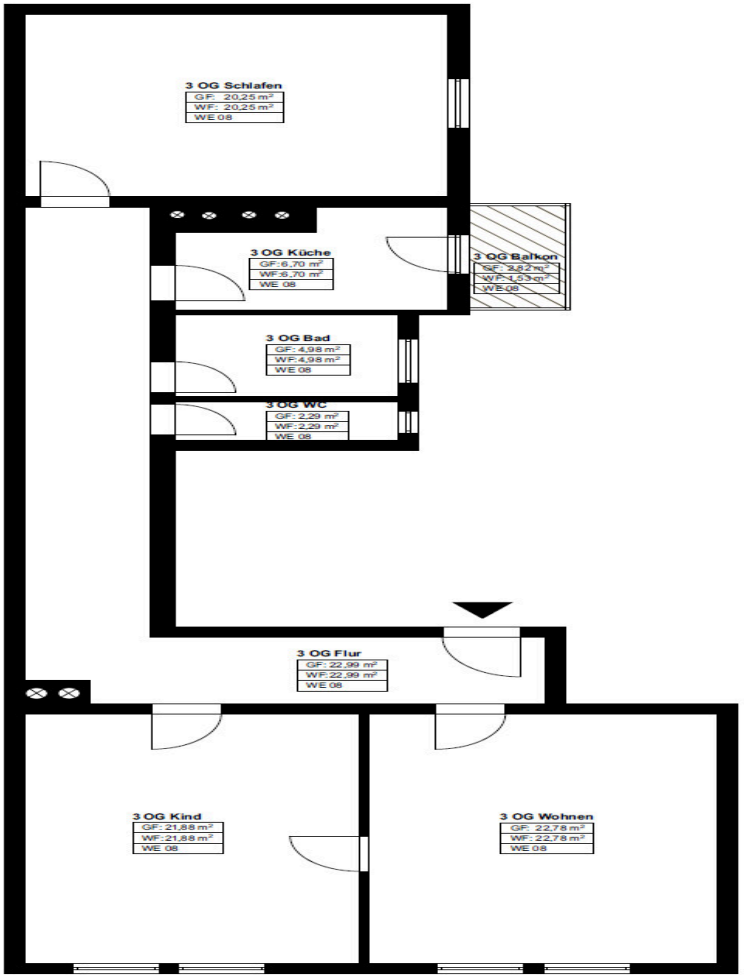
Objektnummer: 26036027_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26036027_2 - 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_2 - 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.

Highlights:
1. Gründerzeit-Altbau (1895) mit Stuck, Fischgrätparkett und historischem Treppenhaus
2. Drei Zimmer mit je ca. 20–23 m² und ca. 2,70 m Raumhöhe
3. Personenaufzug, 3. OG
4. Kleiner Südwestbalkon zum begrünten Innenhof
5. U-Bahn in ca. 2, Isar in ca. 5 Gehminuten

Objektnummer: 26036027_2 - 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_2 - 80469 München – Isarvorstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in der Baaderstraße in der Münchner Isarvorstadt, im Gärtnerplatzviertel und nur wenige Schritte vom Glockenbachviertel entfernt. Das Viertel ist gewachsen, lebendig und gehört zu den gefragtesten Innenstadtlagen Münchens.
Cafés, Restaurants, Bars, inhabergeführte Läden und Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen direkt vor der Tür. Der Gärtnerplatz ist in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar, die Isar mit ihren Uferwegen in ca. 5 Minuten, der Viktualienmarkt in ca. 8 und der Marienplatz in ca. 10 bis 12 Minuten.
Der U-Bahnhof Fraunhoferstraße (U1, U2, ergänzend U7 und U8) liegt ca. 2 Gehminuten entfernt; von dort erreichen Sie den Hauptbahnhof in ca. 5 Minuten. Über den S-Bahnhof Isartor besteht Anschluss an die Stammstrecke und mit der S8 an den Flughafen (ca. 45–50 Minuten).
Hier ist München noch gewachsen: Gründerzeithäuser, inhabergeführte Läden, das Gärtnerplatztheater ein paar Schritte entfernt. Morgens führt der Weg in ca. 5 Minuten an die Isar, zum Markt gehen Sie zu Fuß, zur Arbeit fahren Sie mit Rad oder U-Bahn. Ein Auto brauchen Sie im Alltag kaum. Das Viertel ist lebendig und gemischt. Wer kulturelle Nähe und kurze Wege schätzt, findet hier echte Lebensqualität.

Objektnummer: 26036027_2 - 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_2 - 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