München

# Seltene Gelegenheit im Herzen Münchens: 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Glockenbachviertel

*Objektnummer: 26144027*




KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26144027 - 80469 München


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

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26144027 |
| Wohnfläche | ca. 68 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1959 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 850.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil | Endenergie-verbrauch | 63.9 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.07.2030 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1959 |

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Die Immobilie





Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Die Immobilie





Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Die Immobilie





Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# 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: 26144027 - 80469 München

# Ein erster Eindruck

Diese ca. 68 m² große Hochparterrewohnung verbindet einen funktionalen Grundriss mit einer gefragten innerstädtischen Lage. Im beliebten Glockenbachviertel gelegen, bietet sie eine interessante Wohnperspektive für alle, die das urbane Leben Münchens schätzen und kurze Wege im Alltag bevorzugen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten für Wohnen und Essen. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und unterstreichen den freundlichen Charakter der Räume.

Die vorhandene Einbauküche ermöglicht eine praktische Nutzung im Alltag. Ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung ergänzt die Ausstattung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zwei separate Schlafzimmer bieten Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen – ob als Schlaf- und Arbeitszimmer, für Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder für eine kleine Familie. Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen und modernen Armaturen ausgestattet.

Ein Aufzug im Gebäude rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das besondere Plus ist die Lage: Das Glockenbachviertel zählt zu den beliebten innerstädtischen Wohnlagen Münchens. Die Kombination aus urbanem Umfeld, vielfältigen gastronomischen Angeboten, individuellen Geschäften und kurzen Wegen macht den Standort besonders attraktiv. Auch die Nähe zur Münchner Innenstadt trägt zur hohen Wohnqualität dieser Lage bei.

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Ausstattung und Details

* Beliebtes Glockenbachviertel
* Zwei separate Schlafzimmer
* Einbauküche samt Elektrogroßgeräten
* Badezimmer mit Tageslicht
* Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
* Aufzug
* Kellerraum

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich mitten im beliebten Münchner Glockenbachviertel. Die Lage in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt verbindet ein lebendiges innerstädtisches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Das Viertel überzeugt durch seine vielfältige Gastronomie, individuelle Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte und ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot. Die Nähe zur Isar bietet zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Auch die Münchner Innenstadt ist von hier aus bequem erreichbar.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station Fraunhoferstraße liegt in unmittelbarer Nähe und bietet Anschluss an die Linien U1 und U2. Ergänzt wird das Angebot durch die Tram sowie Busverbindungen, die eine flexible Mobilität innerhalb Münchens ermöglichen. Über die zentralen Umsteigepunkte des Münchner Verkehrsnetzes sind auch weiter entfernte Stadtteile und wichtige Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich allesamt im näheren Umfeld. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für alle, die kurze Wege schätzen und das urbane Leben Münchens unmittelbar erleben möchten.

Die Auenstraße steht für begehrtes innerstädtisches Wohnen: ein lebendiges Quartier mit eigenständigem Charakter, vielfältigen Angeboten direkt vor der Tür, guter Verkehrsanbindung und der Isar als nahegelegenem Erholungsraum. Eine attraktive Adresse für alle, die das Glockenbachviertel und seine besondere Mischung aus urbaner Lebensqualität und zentraler Lage zu schätzen wissen

Objektnummer: 26144027 - 80469 München

# Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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: 26144027 - 80469 München

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com