

München – Ludwigsvorstadt

Gemütliche Stadtwohnung in begerhrter Lage, Nähe Goetheplatz.

Objektnummer: 24118050



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 29,15 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

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

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24118050
Wohnfläche	ca. 29,15 m ²
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist eine gemütliche 1-Zimmer Wohnung in einem gepflegtem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1971. Die Wohnung befindet sich im 2 Obergeschoss mit Aufzug und bietet eine Wohnfläche von ca. 30 m². Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und eine überdachte Loggia zum Innenhof. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sie wurde zuletzt im Jahr 2017 modernisiert. Die Fenster wurden 2014 erneuert und das Badezimmer im Jahr 2013 komplett saniert. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Die Küche ist mit einer Kühl-Gefrierkombi, Ceranfeld und einem kleinen Backofen ausgestattet. Ein Duplex Stellplatz ist im Untergeschoss vorhanden. Die Wohnung wird voll möbliert verkauft, das Inventar umfasst einen Einbauschränk im Flur, ein Bett, einen Kleiderschrank, ein Sofa und diverse Kleinmöbel sowie eine Waschmaschine Toplader im Badezimmer. Die Lage der Immobilie ist praktisch und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U3/U6 Goetheplatz 650 Meter) und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung gibt es auch verschiedene Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine kompakte und gepflegte Wohnung, die ideal für Singles oder Paare ist. Mit ihrer guten Lage, der Loggia und dem möblierten Zustand bietet sie ein gemütliches Zuhause für ihre neuen Eigentümer.

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Ausstattung und Details

- * Einbauküche inkl. Kühlgefrierkombi, Ceranfeld, Kleiner Backofen
- * Einbauschränk im Flur
- * Kleiderschränk
- * Zweisitzer Sofa
- * kleiner Tisch, zwei Stühle
- * kleine Gardarobe
- * Schreibtisch inkl. Schreibtischstuhl
- * Bett
- * Waschmaschine Toplader
- * Badezimmermöbel, Spiegelschränk, Waschbecken Unterschränk
- * elektrischer Handtuchtrockner
- * Duplex-Stellplatz unten
- * Loggia überdacht zum Innenhof

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Alles zum Standort

Die Maistraße in der Ludwigsvorstadt bietet eine erstklassige Wohnlage in der Nähe des Münchner Zentrums. Sie verbindet eine gute Infrastruktur mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer attraktiven, ruhigen Umgebung. Ideal für Bewohner, die sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch die Lebensqualität eines ruhigen Viertels schätzen. Verkehrsanbindung: Die Maistraße ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahn-Station "Goetheplatz" (U3/U6) liegt in unmittelbarer Nähe (650 Meter), ebenso wie mehrere Buslinien. Die Anbindung an die Altstadt ist exzellent, der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Einzelhandel und Einkaufsmöglichkeiten: Die Ludwigsvorstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis zu kleinen, spezialisierten Geschäften. Auch die nahe gelegene Theresienwiese mit dem alljährlichen Oktoberfest ist ein wichtiger Punkt in der Umgebung. Gastronomie: In der Maistraße und ihrer Umgebung gibt es eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und Bars, die sowohl traditionelle bayerische als auch internationale Küche anbieten. Kultur und Freizeit: Die Nähe zur Isar und zum Glockenbachviertel bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Kulturelle Einrichtungen wie das Deutsche Museum und das Staatstheater am Gärtnerplatz sind ebenfalls gut erreichbar. Schulen und Bildung: In der Umgebung gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, was den Stadtteil auch für Familien attraktiv macht. Gesundheitsversorgung: Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Klinikum der Universität München (LMU) gewährleistet. Die Ludwigsvorstadt und insbesondere die Maistraße zeichnen sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage macht die Gegend zu einem begehrten Wohnort. Historische Altbauten mit charmanten Fassaden prägen das Straßenbild, was zur Attraktivität des Viertels beiträgt.

Objektnummer: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com