

München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – mietfrei - absolut ruhig - trotz zentraler Lage

Property ID: 25036004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

At a glance

Property ID	25036004	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 70 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Duplex, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	101.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

The property



Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m², gelegen im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einer besonderen Lage: Obwohl sie an der Landsberger Straße liegt, befindet sich das Wohnhaus im Innenhof, wodurch die Geräusche der Hauptstraße nicht wahrnehmbar sind. Die Wohnung bietet daher eine überraschend ruhige Wohnatmosphäre - in einer zentralen Lage Münchens. Das geräumige Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und hat einen direkten Zugang zum Balkon (ca. 3 m²), der zusätzlichen Komfort bietet. Die Küche ist innenliegend und funktional gestaltet. Das Badezimmer ist ebenfalls innenliegend und verfügt über eine Badewanne. Die Immobilie gehört zu einer gepflegten Eigentümergemeinschaft. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 432,47 €, wobei 75,21 € in die Rücklagen fließen. Der aktuelle Rücklagenstand der Wohnung beträgt beachtliche 7.190,30 €. Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz/Duplex (oben), ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage, in der Parkmöglichkeiten rar sind. Dadurch entfällt die zeitaufwendige Parkplatzsuche und bietet dem neuen Eigentümer eine komfortable und sichere Abstellmöglichkeit. Zusätzlich bietet ein separates Kellerabteil ca. 5 m² weiteren Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die von der zentralen, aber ruhigen Lage profitieren möchten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

Details of amenities

- * Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- * Baujahr 1985
- * Zustand: gepflegt
- * Innenliegendes Bad mit Badewanne
- * Laminat- und Fliesenboden
- * Balkon (ca. 3 m²)
- * Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- * Tiefgaragenstellplatz/Duplex oben
- * Mietfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- * Monatliches Hausgeld: ca. 432,47 € (davon 75,21 € für die Rücklagenbildung)
- * Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. 7.190,30 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Dank des Balkons und der großzügigen Wohnräume ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Landsberger Straße im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung durch ihre Ausrichtung zum Innenhof angenehm ruhig. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahegelegene Westpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. VERKEHRSANBINDUNG: Öffentlicher Nahverkehr: Die Tramlinien 18 und 19 halten direkt an der Haltestelle "Trappentreustraße", die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Zudem ist die S-Bahn-Station "Donnersbergerbrücke" (Stammstrecke) in ca. 10 Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt gewährleistet ist. Autobahn: Die Nähe zum Mittleren Ring ermöglicht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A96 und A8, was besonders für Pendler von Vorteil ist. ENTFERNUNGEN: Flughafen München: ca. 40 km, etwa 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 5 km, etwa 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Hauptbahnhof München: ca. 3 km, etwa 10 Minuten mit der S-Bahn Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500 m bis 1 km entfernt Ärzte, Apotheken und Restaurants: in unmittelbarer Nähe, ca. 300 m bis 1 km entfernt Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen.

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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

Property ID: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com