

München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Número de propiedad: 25036004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## De un vistazo

Número de propiedad	25036004
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	529.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.04.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



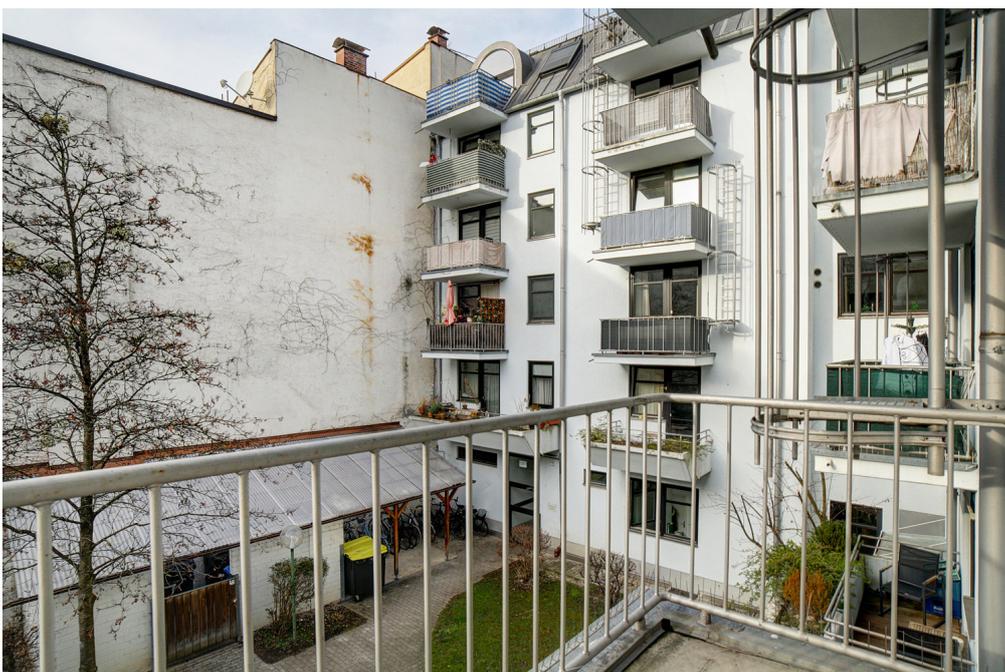
Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## La propiedad



Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Detalles de los servicios

- \* Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- \* Baujahr 1985
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat- und Fliesenboden
- \* Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- \* 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.

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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

Número de propiedad: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Múnich  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)