

München – Ludwigsvorstadt

# Gemütliche Stadtwohnung in beehrter Lage, Nähe Goetheplatz.

CODE DU BIEN: 24118050



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

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 29,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24118050
Surface habitable	ca. 29,15 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Duplex, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	138.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété



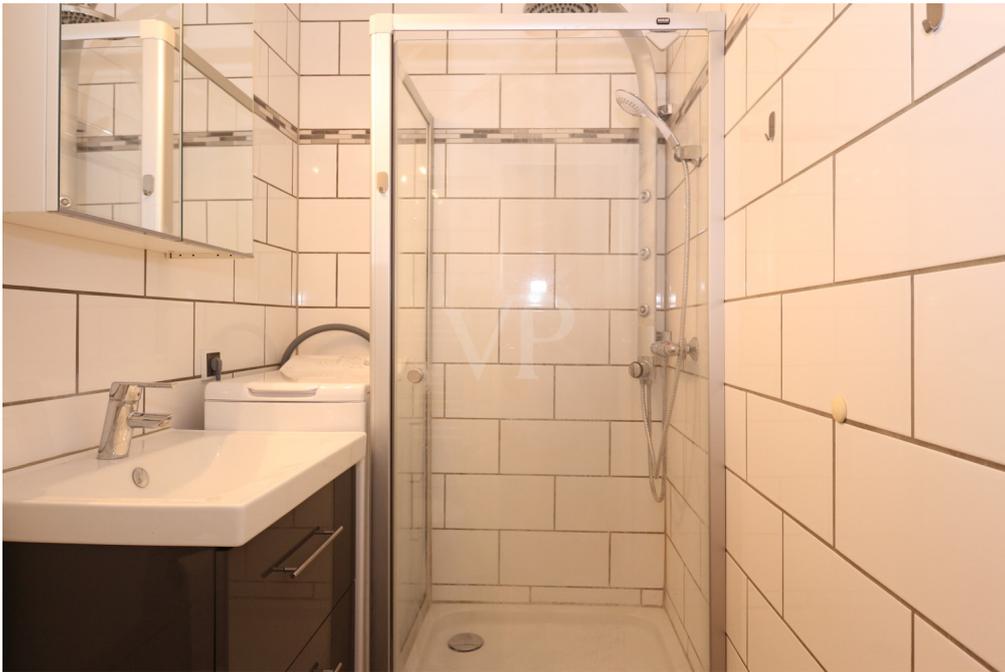
CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété



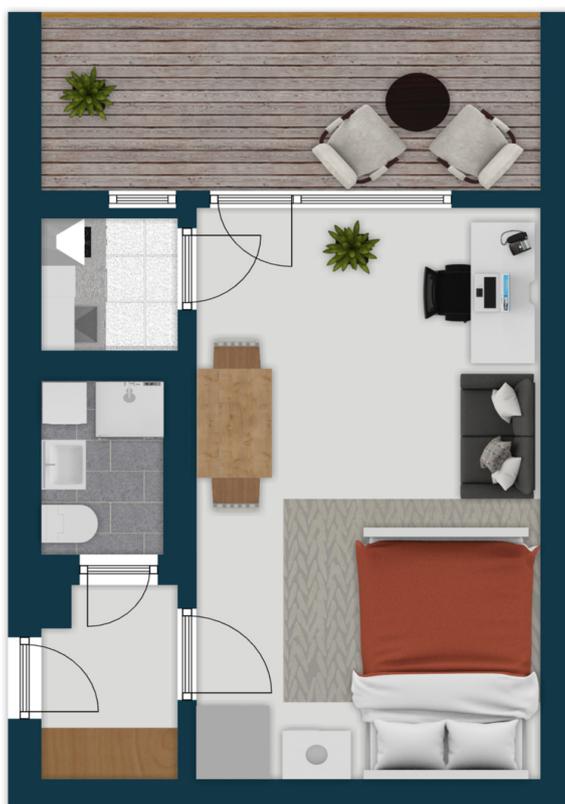
CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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