

München – Ludwigsvorstadt

# Gemütliche Stadtwohnung in begerhrter Lage, Nähe Goetheplatz.

Número da propriedade: 24118050



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 29,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24118050	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 29,15 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	138.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.04.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## O imóvel



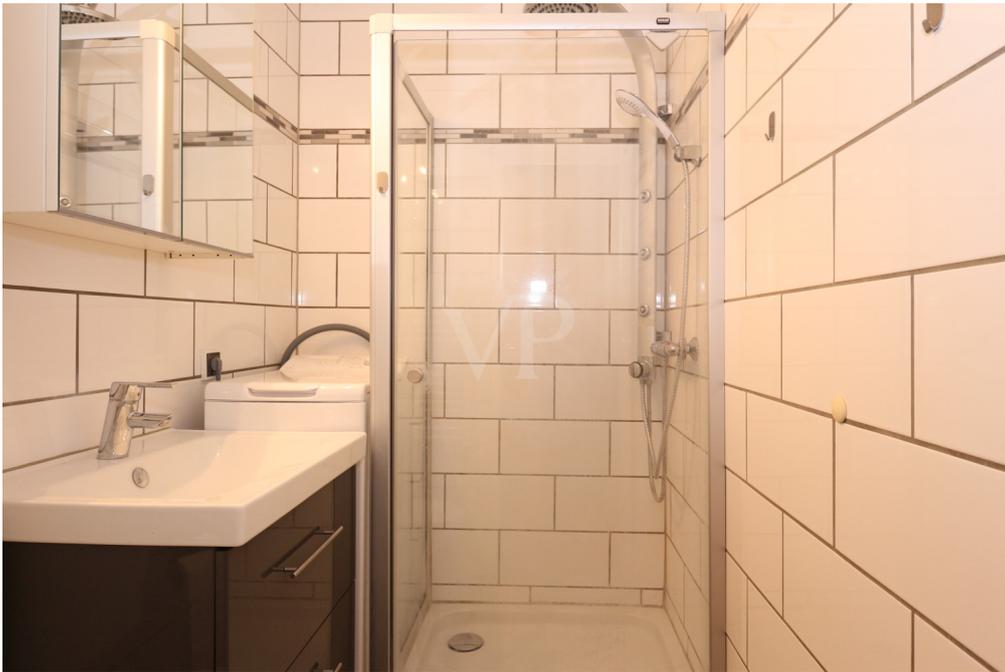
Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## O imóvel



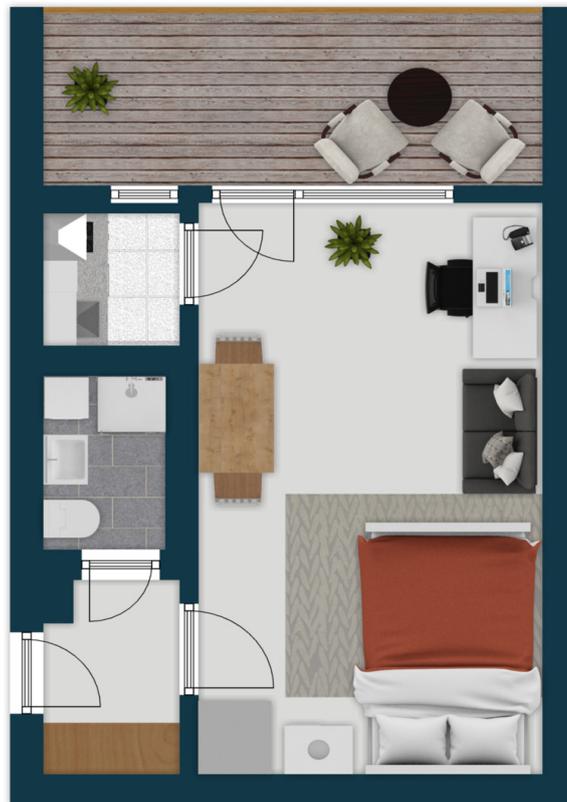
Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Detalhes do equipamento

- \* 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

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24118050 - 80337 München – Ludwigsvorstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)