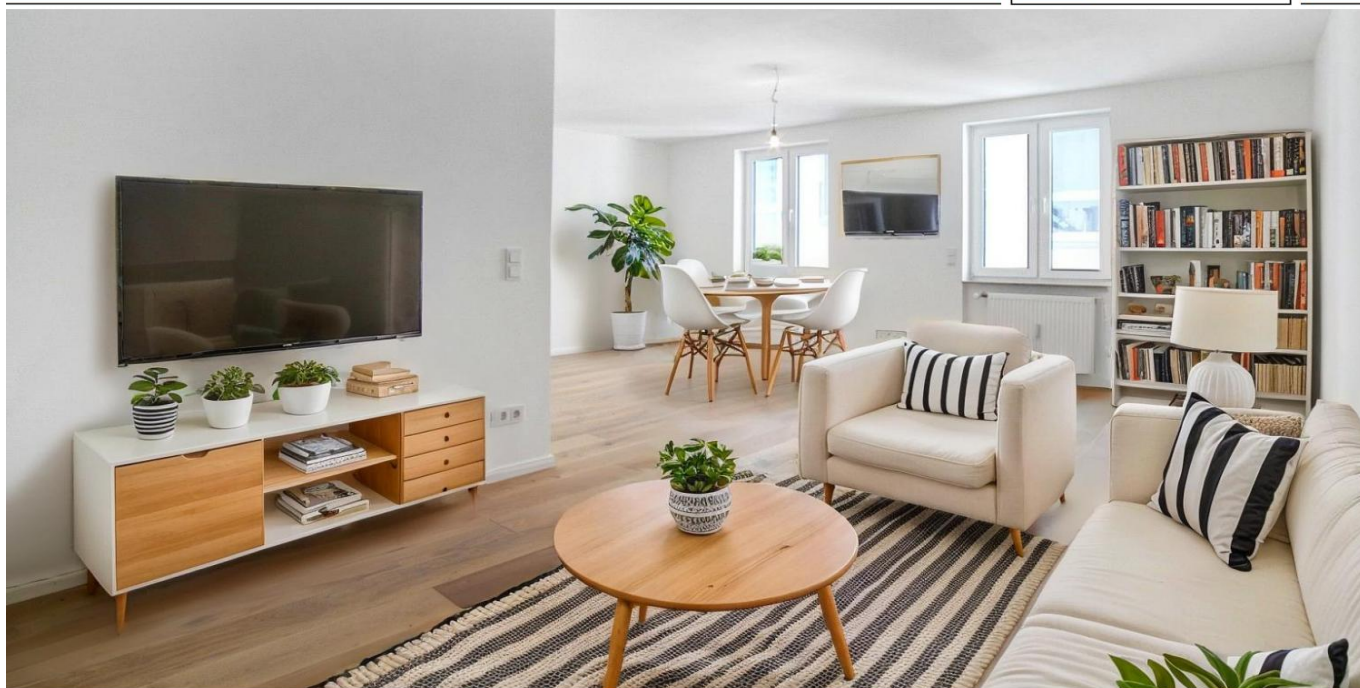


München – Isarvorstadt

# Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Glockenbachviertel – frisch renoviert in Bestlage - Direkt um die Ecke

Property ID: 25036017



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

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

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## At a glance

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Property ID          | 25036017                |
| Living Space         | ca. 69,3 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                       |
| Rooms                | 2                       |
| Bedrooms             | 1                       |
| Bathrooms            | 1                       |
| Year of construction | 1949                    |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 795.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Completely renovated                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen                                                |

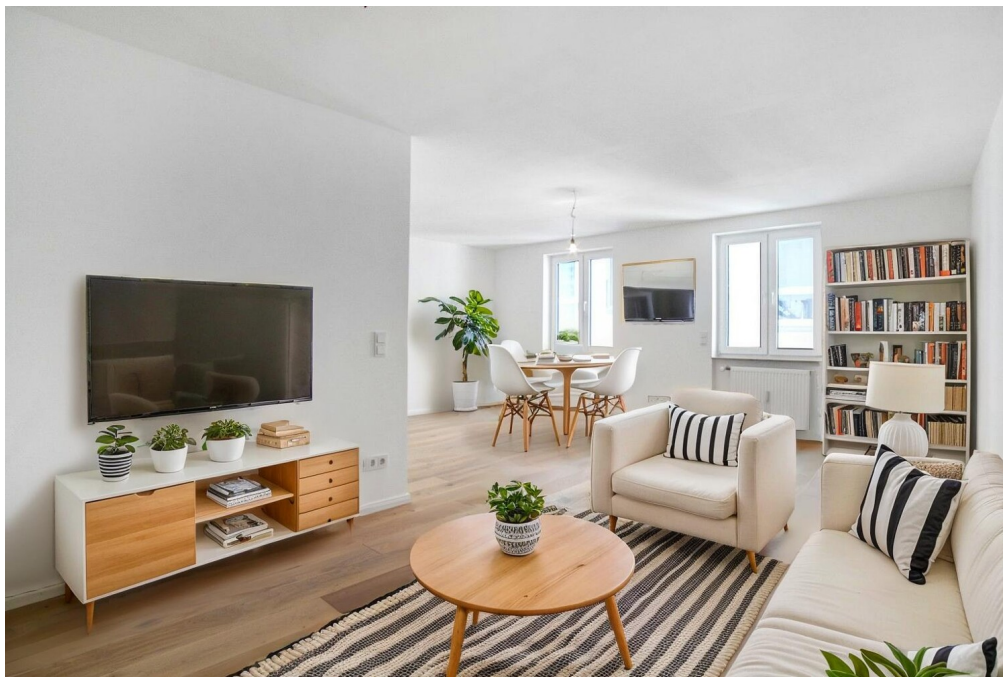
Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 133.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 09.04.2034       | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1949                           |

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

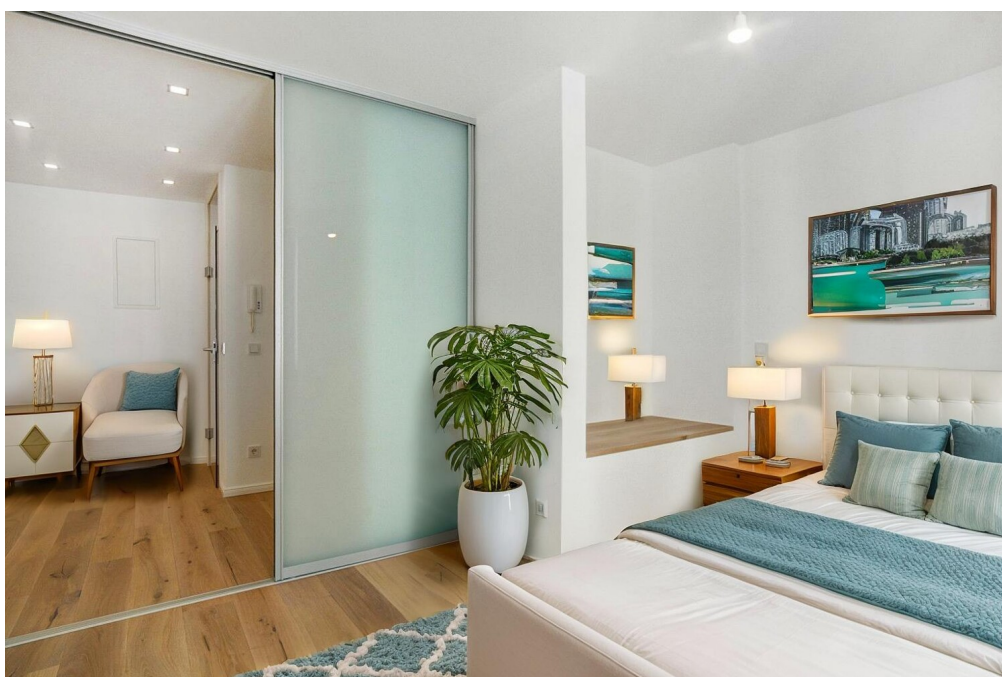
## The property





Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property





Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property





Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## The property



**Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt**

## The property

VP

VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,51% p.a.          | 3,61% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,58% p.a.          | 3,67% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,20% p.a.          | 4,30% p.a.            |

Stand 01.09.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

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

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## A first impression

Inmitten des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig in 2024 renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung liegt ruhig und geschützt im Innenhof eines gepflegten Wohnensembles und bietet damit eine seltene Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Privatsphäre.

Der Zugang erfolgt über einen separaten Hauseingang mit eigenem Aufgang – ein Detail, das der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und ein Gefühl von Eigenständigkeit vermittelt. Es handelt sich hierbei um einen Treppenaufgang, der alleinig diese Wohnung erschließt und für ein Haus ähnlicher Zugang sorgt.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept: Ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2024 wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert. Hochwertige Materialien, moderne Technik sowie ein harmonisches Farb- und Lichtkonzept schaffen ein wohnliches Ambiente – ideal für Menschen, die städtisches Leben mit Komfort verbinden möchten oder für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Das Glockenbachviertel zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Stadtteilen Münchens. Kleine Läden, Cafés, Restaurants und die Nähe zur Isar prägen das Viertel ebenso wie seine zentrale Anbindung und das besondere Lebensgefühl, das hier spürbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem zwei Diskotheken – ideal für Nachtschwärmer und alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder all jene, die Wert auf Individualität, Stil und urbanes Wohnen in einer der besten Lagen Münchens legen.



Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Details of amenities

- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränk
- \* Bad mit Fenster
- \* Gäste WC / Waschmaschinenanschluss

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens – mitten in der Isarvorstadt, nur einen Steinwurf vom Gärtnerplatz entfernt. Das Viertel gehört zu den lebendigsten und charmantesten Stadtteilen der Landeshauptstadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt und historischer Bausubstanz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Boutiquen, Cafés mit Charakter, Szenebars und ausgezeichneten Restaurants. Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch auf dem Viktualienmarkt oder ein entspannter Abend im Theater – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch in Sachen Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Arzt Häuser und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem gesamten Münchner Stadtgebiet.

Wer urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bester Erreichbarkeit kombinieren möchte, findet hier den idealen Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25036017 - 80469 München – Isarvorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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