

München

# Helle Studentenwohnung in Toplage

Objektnummer: 25094017



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

KAUFPREIS: 234.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25094017  |
| Wohnfläche   | ca. 23 m² |
| Etage        | 5         |
| Zimmer       | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1984      |

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 234.900 EUR                                                               |
| Wohnung   | Apartment                                                                 |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise  | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 119.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Ein erster Eindruck

In begehrter Lage im Herzen von München erwartet Sie diese charmante 1-Zimmer-Studentenwohnung. Die helle und gut geschnittene Wohnung verfügt über einen schlichten Parkettboden, eine praktische Küchenzeile sowie ein eigenes Badezimmer mit einfacher Ausstattung – kompakt, funktional und gemütlich zugleich.

Die Nähe zur Ludwig-Maximilians-Universität sowie zur Technischen Universität München macht diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende. Auch die Hochschule München ist gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier das Leben in einem der lebendigsten Viertel der Stadt: Die Isar, der Gärtnerplatz und das Glockenbachviertel liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zum Verweilen, Lernen und Ausgehen ein.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie bestens vernetzt – ob mit dem Rad, der U-Bahn oder zu Fuß. Wer zwischendurch dem Stadtleben entfliehen möchte, findet in kurzer Bahnreiseweite traumhafte Naherholungsziele: die bayerischen Alpen, der Tegernsee, der Starnberger See oder der Ammersee bieten ideale Möglichkeiten für Ausflüge in die Natur.

Ein ideales Zuhause für Studierende, die urbanes Wohnen mit Nähe zur Uni und zur Natur verbinden möchten.

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, einer der beliebtesten Wohnlagen Münchens. Die U-Bahn-Stationen Poccistraße und Goetheplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Anbindung an das gesamte Stadtgebiet sowie an alle Münchner Hochschulen. Zahlreiche Bus- und Tramlinien ergänzen das ausgezeichnete öffentliche Verkehrsnetz.

Neben der hervorragenden Anbindung in der Stadt sind auch Ausflugsziele im Umland gut erreichbar: Mit der S-Bahn oder dem Regionalzug gelangt man bequem zu den bayerischen Alpen sowie zu beliebten Seen wie dem Starnberger See, dem Ammersee oder dem Tegernsee – ideal für entspannte Wochenendausflüge ins Grüne.

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25094017 - 80337 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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