

München – Schwabing West

# Ihr neues Zuhause mit Gartenidylle mitten in Schwabing-West

????????? ??????????: 25036028



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

???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 69,73 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ??? ??????

|                     |                          |               |                       |
|---------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25036028                 | ????? ??????? | 785.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 69,73 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                        |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                          |               | beurkundeten          |
|                     |                          |               | Kaufpreises           |
| ?????????           | 1                        | ?????????     | ???????               |
| ????? ????????????? | 2003                     | ????????????? |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ??????               | ???????       | ????????, ?????,      |
|                     |                          |               | ????????????????      |
|                     |                          |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

????????????? ??????????

|                                                    |                                   |                                                                                 |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????       | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                 | ?????                             | ???????                                                                         | 114.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.06.2034                        | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                 | ???????? ???????<br>????????????? | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                   | D              |
|                                                    |                                   | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2003           |



???????? ??: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ???????



???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ????????





???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ?????????





???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ?????????





???????? ?????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ????????



???????? ?????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ????????





???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ?????????



???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

?? ????????





???????? ??: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in dieser charmanten 3-Zimmer-Gartenwohnung im beliebten Stadtteil Schwabing-West – eine ruhige, grüne Oase inmitten der Stadt, die mit durchdachter Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und wohnlichem Komfort überzeugt. Die im Jahr 2003 errichtete Erdgeschosswohnung bietet auf rund 69,73 m² Wohnfläche ein modernes Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach einem zusätzlichen Raum für Home-Office, Gäste oder Kinder.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich zunächst ein einladender Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man nach links in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung und große Fensterfronten mit einem hellen, freundlichen Wohngefühl begeistert. Der direkte Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und dem gepflegten Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft in den wärmeren Monaten eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Die an den Wohnbereich angeschlossene Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für den Alltag. Ob schnelles Frühstück oder aufwändiges Abendessen – hier findet jeder Hobbykoch den passenden Rahmen. Vom Flur aus führt der Weg weiter nach rechts in ein ruhig gelegenes Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Am Ende des Flurs befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet – ein gemütlicher Rückzugsort mit privatem Charakter. Beide Zimmer sind an der ruhigen Stichstraße gelegen. Direkt daneben liegt das gepflegte, zeitlos geflieste Badezimmer mit einer großzügigen Eckbadewanne – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fernwärmeheizung, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Der gesamte Wohnkomplex wurde 2003 in solider Bauweise errichtet und seither kontinuierlich instand gehalten. Alle modernisierungsrelevanten Arbeiten wurden rechtzeitig durchgeführt, sodass kein zusätzlicher Investitionsbedarf besteht. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und lässt sich mit wenig Aufwand individuell gestalten.



Besonders attraktiv ist die ruhige und dennoch zentrale Lage in Schwabing-West. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: U-Bahn, Bus und Tram sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt – ideal für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten.

Diese Gartenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer gefragten Lage und einem durchdachten Raumkonzept. Sie eignet sich sowohl für junge Paare mit Zukunftsplänen als auch für Familien mit einem Kind oder Berufstätige, die das Arbeiten von zu Hause mit urbanem Lebensgefühl verbinden möchten. Mit ein wenig Liebe zum Detail lässt sich hier ein behagliches Zuhause gestalten, das genau zu Ihrem Lebensentwurf passt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

???????????????? ???? ?????????

3-Zimmer-Gartenwohnung in Schwabing-West

Baujahr: 2003

Wohnfläche: ca. 69,73 m<sup>2</sup>

Ideal für Paare, kleine Familien oder Home-Office-Nutzer

Wohnkomfort mit Garten in zentraler Lage

Zugang zur Süd-Terrasse und gepflegtem Garten

Kombination aus Ruhe, Urbanität und Funktionalität

Ideal für Menschen mit Anspruch an Lage und Lebensqualität



??????? ???????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich in äußerst attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing-West – einem der gefragtesten Viertel der Landeshauptstadt. Das Wohnumfeld verbindet auf ideale Weise urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Erholung und stilvoller Architektur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Olympiapark sowie dem idyllischen Luitpoldpark, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen im Grünen einladen.

Schwabing-West gilt als urban, lebendig und dennoch angenehm ruhig. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, charmanten Altbauten und viel Grün. Gleichzeitig genießt man hier eine erstklassige Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Bäckereien, Restaurants und kleine Boutiquen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Bus- und Tramlinien sowie die nahegelegene U-Bahn-Station (U2, Hohenzollernplatz bzw. Scheidplatz) sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung in alle Richtungen – sei es zur Münchner Innenstadt, zur Universität oder in andere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad erreicht man viele zentrale Ziele in kurzer Zeit.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet die Lage auch Paaren, Singles und Senioren einen idealen Rückzugsort mit urbanem Komfort.

Kurzum: Eine Wohnlage, die den hohen Ansprüchen an Lebensqualität, Erreichbarkeit und Erholungswert in München in jeder Hinsicht gerecht wird.

??????? ?????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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.

???????? ??????????: 25036028 - 80797 München – Schwabing West

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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