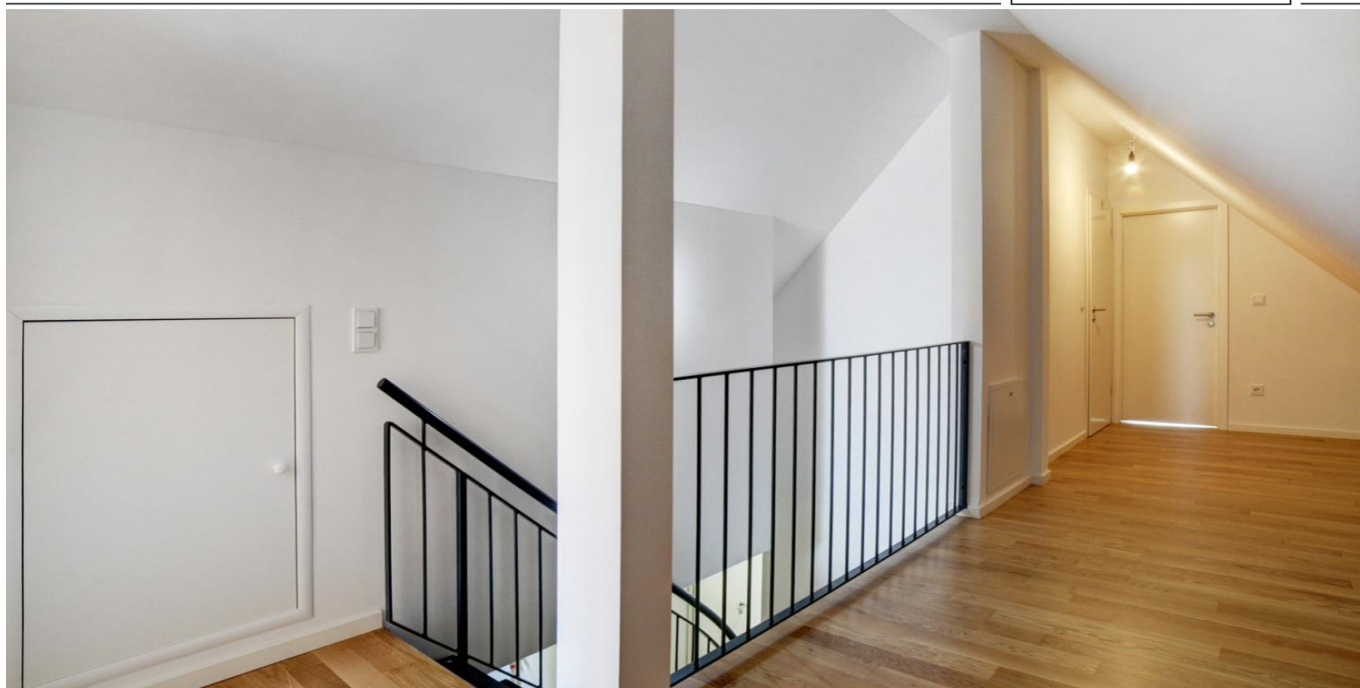


Markt Schwaben

Exklusive Maisonette-Wohnung im Neubau-Dachgeschoss

CODICE OGGETTO: 25289018_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m² • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25289018_1
Superficie netta	ca. 89 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.09.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	51.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La proprietà



VP VON POLL FINANCE

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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 200.000 €

3,67% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung 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 per 01.09.2025

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Una prima impressione

In zentraler Lage von Markt Schwaben befindet sich diese gehobene Maisonette-Dachgeschosswohnung in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2024. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Sie bietet mit dreieinhalb Zimmern, einem Bad und einem zusätzlichen Gäste-WC ein großzügiges Raumangebot, das sowohl Familien als auch Paaren höchsten Wohnkomfort verspricht.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich: Hier wurde Wert auf Qualität, Licht und moderne Architektur gelegt. Großzügige Fensterflächen mit dreifacher Verglasung lassen viel Tageslicht herein und schaffen in Verbindung mit dem hochwertigen Eichenparkett ein warmes, angenehmes Wohnklima. Eine stilvolle Metalltreppe verbindet die beiden Etagen auf elegante Weise.

Besonders hervorzuheben sind die drei Balkone, die jeweils unterschiedliche Ausrichtungen bieten, ideal zum Frühstücken im Freien oder einfach zum Genießen der ruhigen Umgebung über den Dächern von Markt Schwaben. Das Badezimmer und Gäste-WC sind modern ausgestattet und fügen sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang bis ins Dachgeschoss, auch von der Tiefgarage aus, in der ein eigener Stellplatz zur Verfügung steht. Zusätzlichen Stauraum bietet ein abschließbares Kellerabteil.

Der Tiefgaragenstellplatz wird für 20.000 € angeboten und ist Bestandteil der Wohnung. Der Gesamtpreis liegt hiermit bei 655.000 €.

635.000 € (Wohnung) + 20.000 € (TG-Stellplatz)

Diese Maisonettewohnung vereint zeitgemäßen Wohnstil mit durchdachter Funktionalität und hochwertiger Ausstattung, ein echtes Zuhause für alle, die urban und doch ruhig wohnen möchten.

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Tutto sulla posizione

Markt Schwaben liegt östlich von München und gehört zu den gefragten Wohnorten im Umland der bayerischen Landeshauptstadt. Die Kleinstadt überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ein angenehmes Lebensgefühl und eine hervorragende Anbindung. Wer hier wohnt oder arbeitet, genießt die Nähe zur Großstadt, ohne auf die Vorzüge eines ruhigen und gewachsenen Umfelds verzichten zu müssen.

Die angebotene Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage direkt gegenüber dem Bahnhof. Der S-Bahnanschluss sowie regelmäßige Regionalzüge machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Schüler und alle, die mobil bleiben möchten. Die Münchner Innenstadt ist in ca. 35 Minuten erreichbar, auch Erding, Rosenheim und der Flughafen München sind gut angebunden.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs. Ein Edeka sowie ein Aldi liegen nur ca. 15 Minuten Fußweg entfernt. Bäcker und Cafés erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten, ebenso wie Apotheken, Banken und kleinere Geschäfte. Auch ärztliche Versorgung ist in der Nähe gegeben. Mehrere Hausarztpraxen befinden sich in einem Umkreis von ca. 10 Minuten Fußweg. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Das Franz-Marc-Gymnasium und die Lena-Christ-Realschule sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die gute Infrastruktur sorgt dafür, dass sich der Alltag bequem und ohne große Wege organisieren lässt.

Auch in der Freizeit hat Markt Schwaben einiges zu bieten. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, kleinen Flüssen und Radwegen, die zu Spaziergängen und Ausflügen ins Grüne einladen. Das örtliche Schwimmbad, Sportanlagen und Vereine bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Aktivität. Der historische Ortskern mit seinen liebevoll gestalteten Fassaden, kleinen Boutiquen und Restaurants verleiht dem Ort seinen besonderen Charme.

Die Kombination aus guter Infrastruktur und angenehmer Umgebung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für unterschiedlichste Lebenssituationen.

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 51.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com