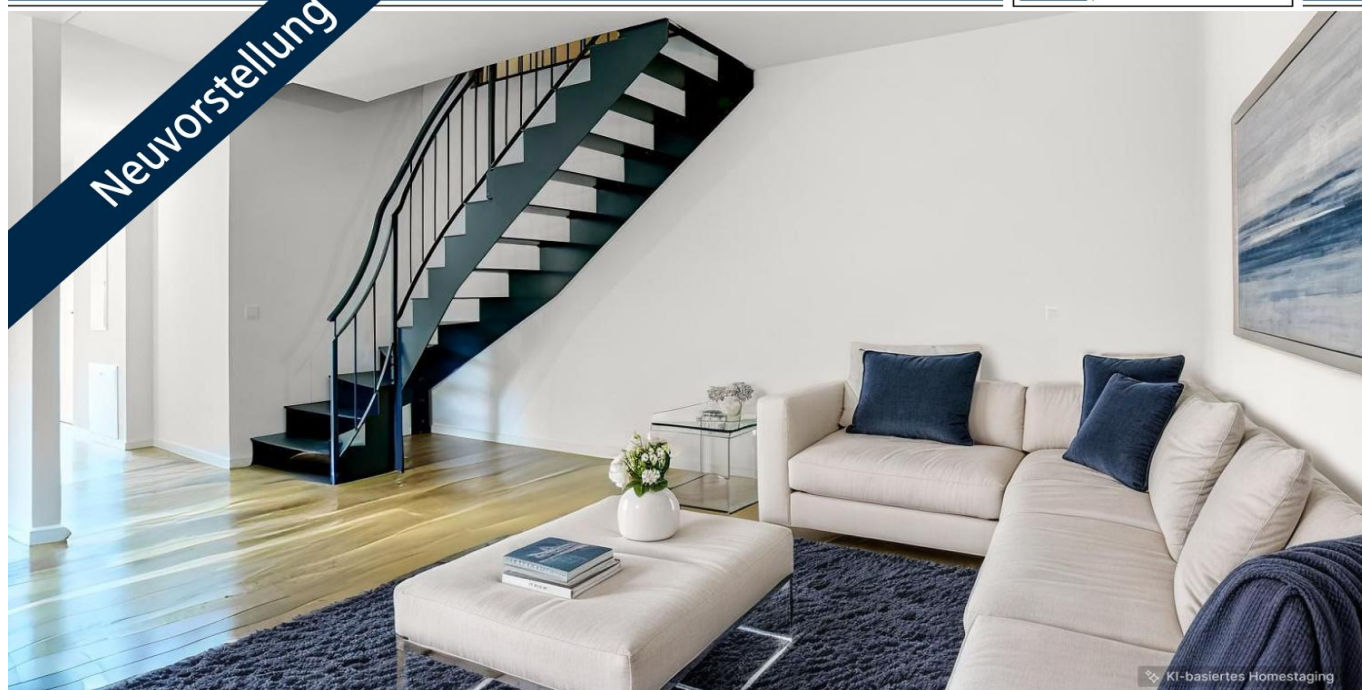


Markt Schwaben

Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette im Neubau

CODE DU BIEN: 25289018

Neuvorstellung



KI-basiertes Homestaging

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289018
Surface habitable	ca. 89 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2.5
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	635.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

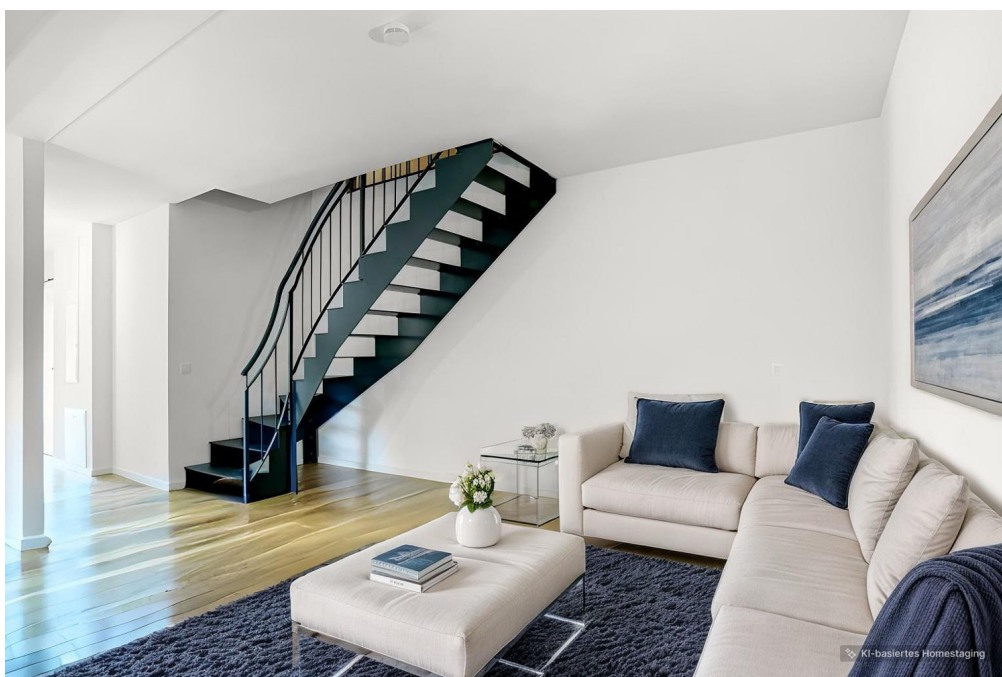
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	51.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



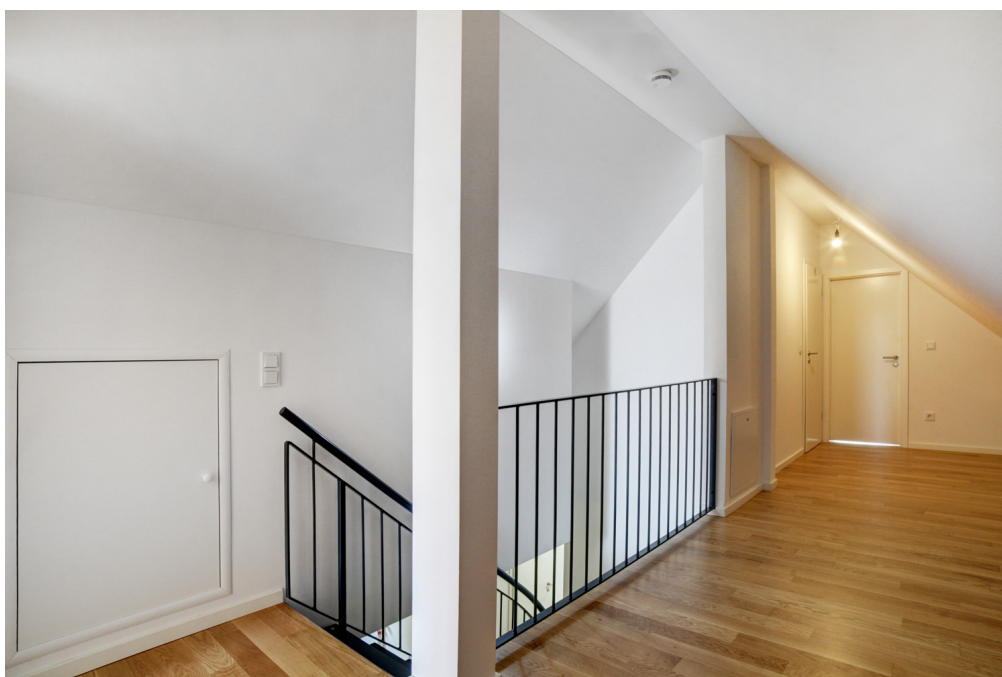
CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

La propriété



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.

Finanzierungsberatung
Bank Kette

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettosachkreditbetrag
von 250.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschöpfung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

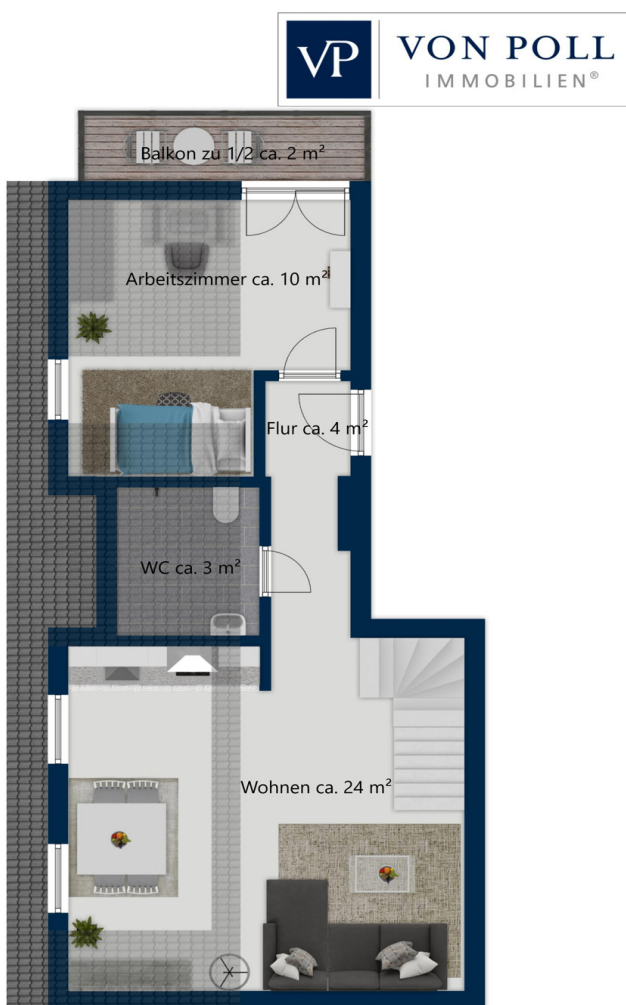
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25289018 - 85570 Markt Schwaben

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com