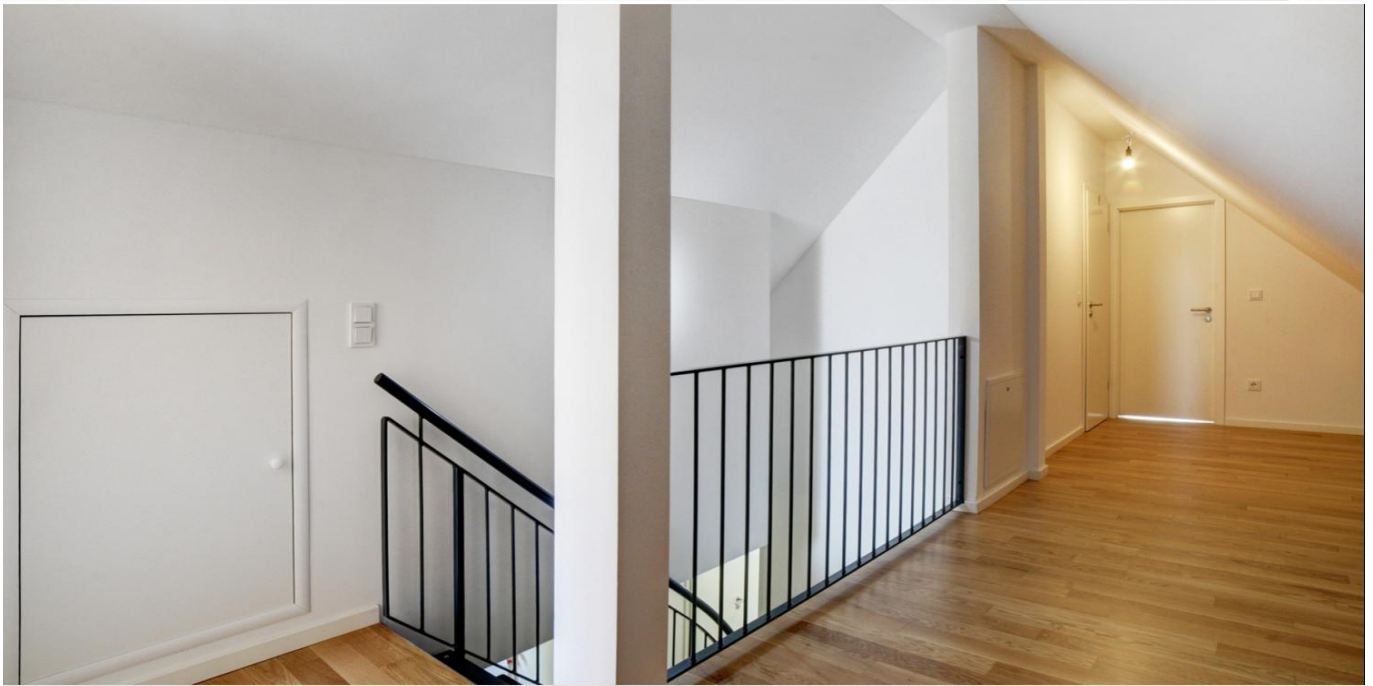


Markt Schwaben

# Exklusive Maisonette-Wohnung im Neubau-Dachgeschoss

Objektnummer: 25289018\_1



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

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

Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25289018_1                             |
| Wohnfläche   | ca. 89 m²                              |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 2.5                                    |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2024                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 625.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

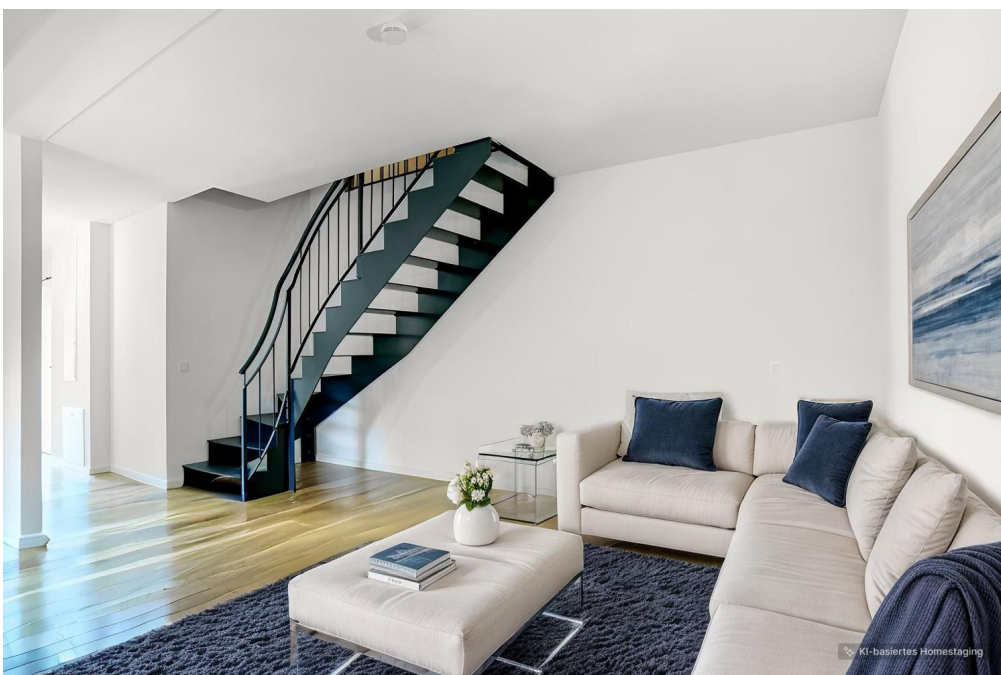
Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 51.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



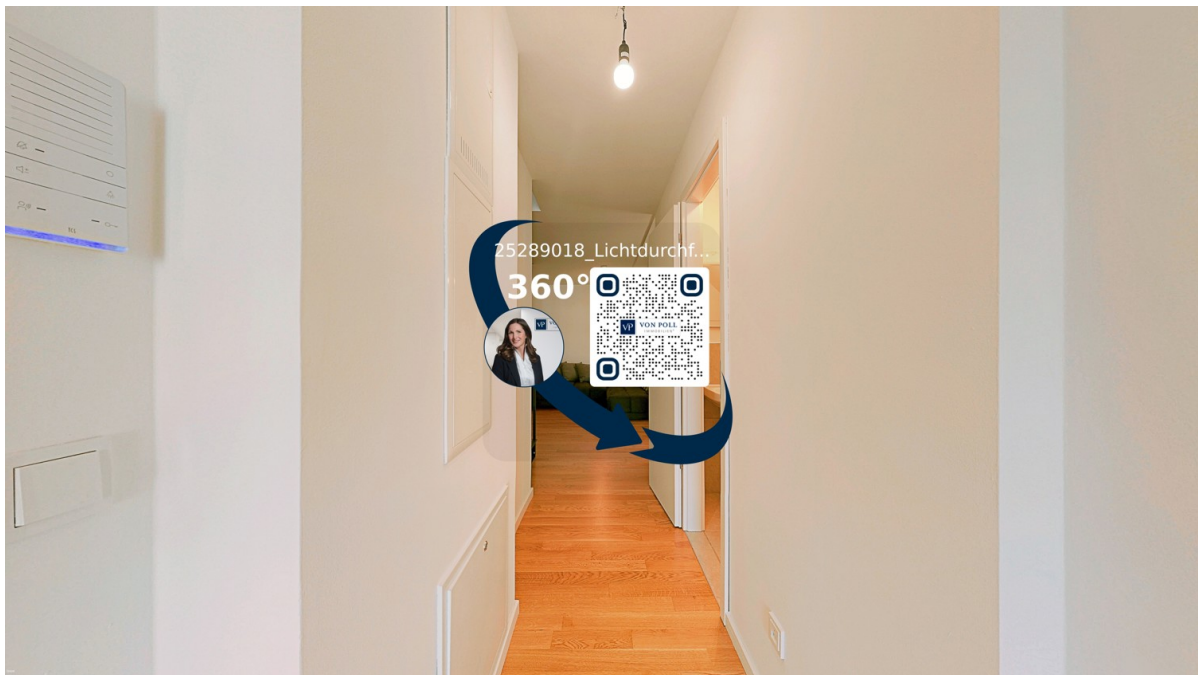
Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Die Immobilie



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.**

Beitrag leisten  
Ihre Klarna

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Monatskannkreditvertrag  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollkreditbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre             | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

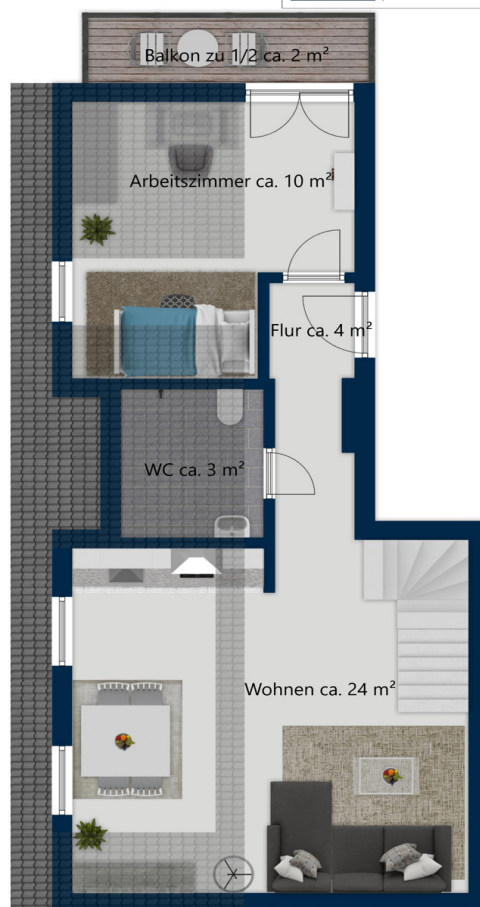
Stand per 05.08.2025

www.von-poll-finance.com



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## 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: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 51.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25289018\_1 - 85570 Markt Schwaben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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