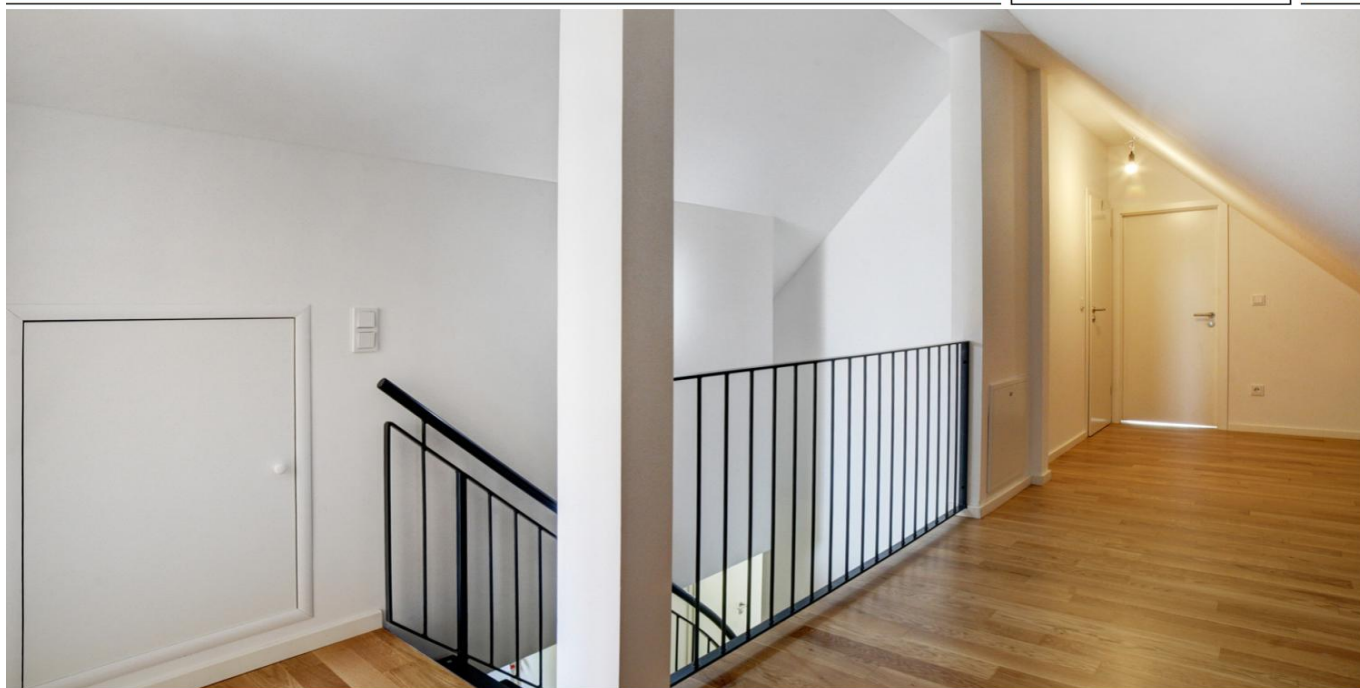


Markt Schwaben

Exklusive Maisonette-Wohnung im Neubau-Dachgeschoss

Número de propiedad: 25289018_1



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

De un vistazo

Número de propiedad	25289018_1
Superficie habitable	ca. 89 m²
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2.5
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	625.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

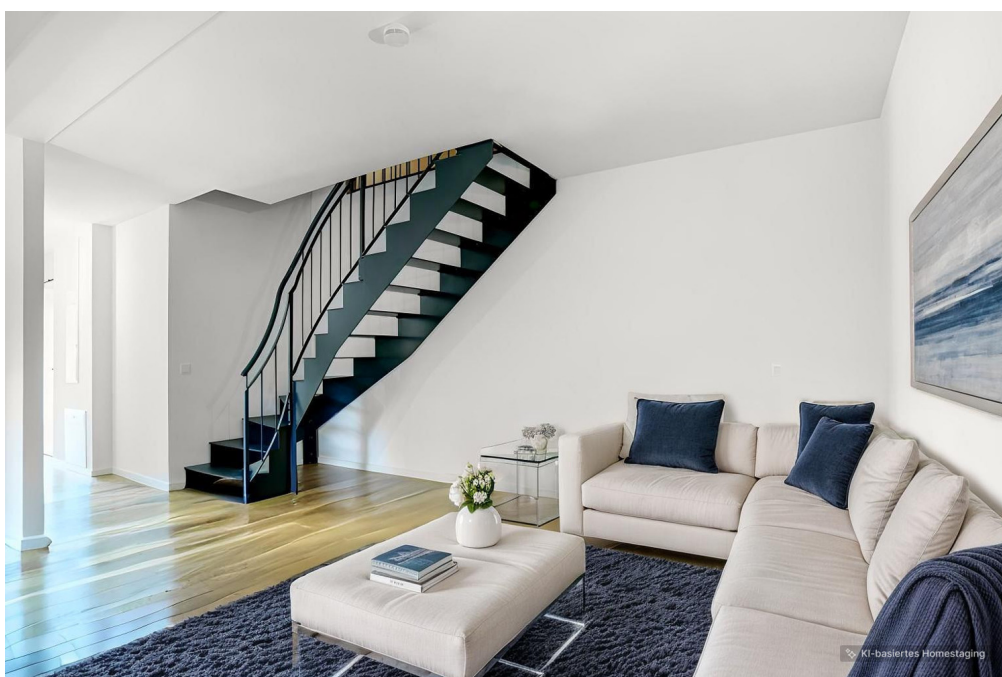
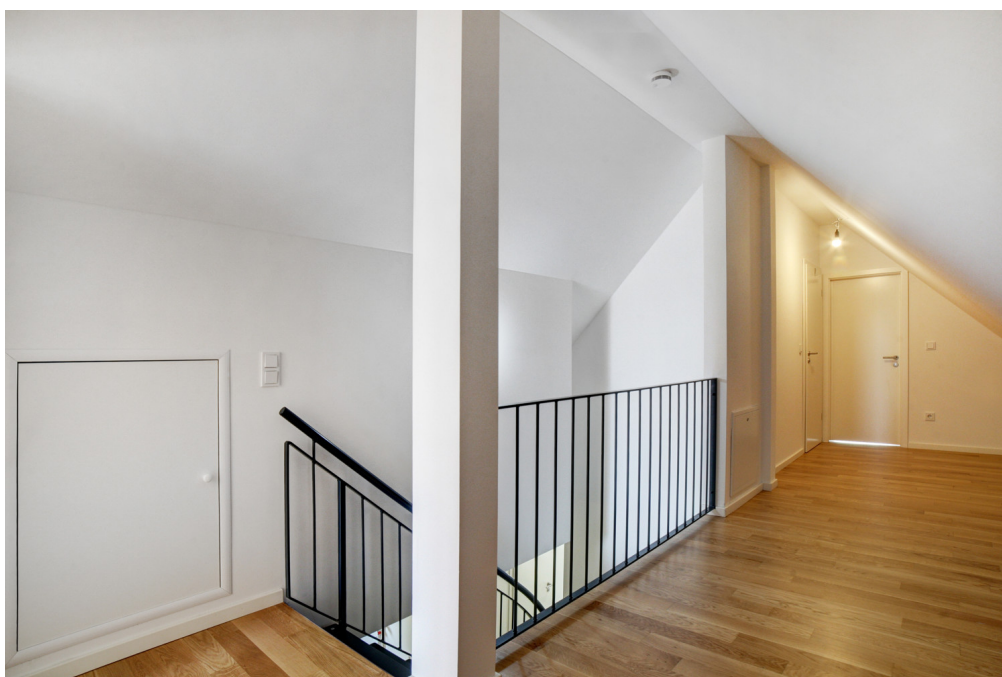
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	05.09.2034
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	51.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



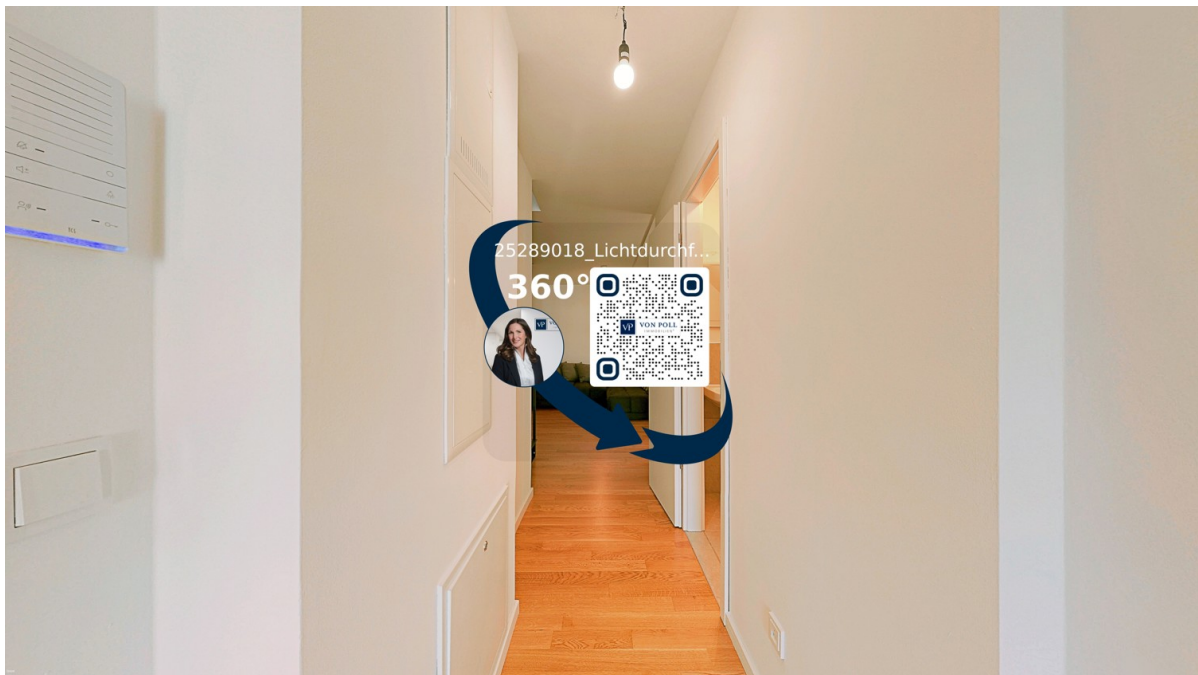
Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

La propiedad



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 Kasse

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Monatskreditvertrag
von 250.000 €

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

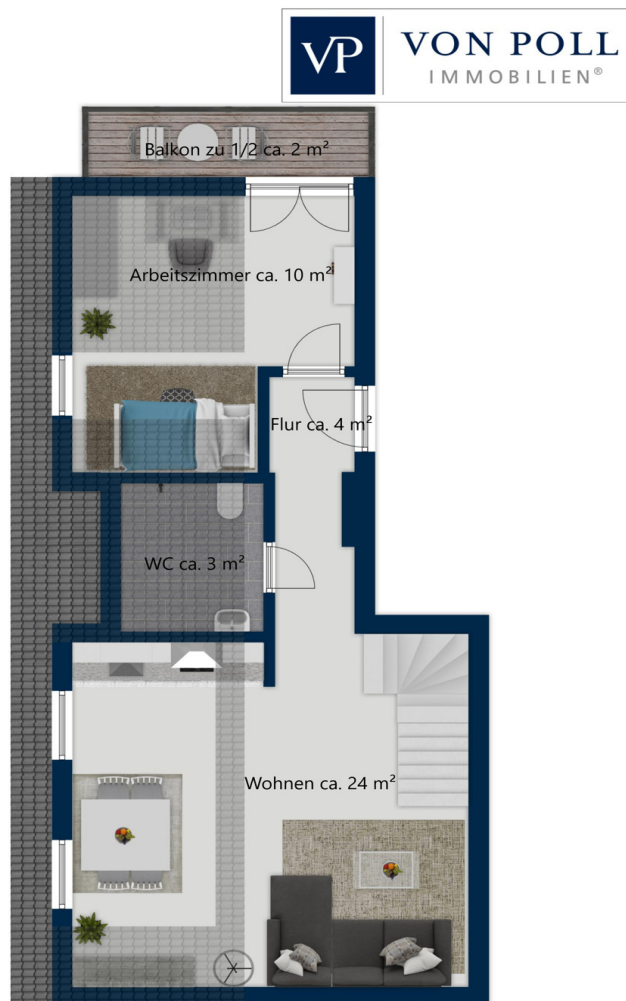
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 05.08.2025

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25289018_1 - 85570 Markt Schwaben

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com