

München – Schwabing Ost

# Charmantes 1-Zimmer-Apartment in München – perfekt für Studenten & Kapitalanleger

Objektnummer: 25036042



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 21,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

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

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25036042                 |
| Wohnfläche   | ca. 21,25 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2015                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 230.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergieverbrauch         | 102.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 2015           |

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



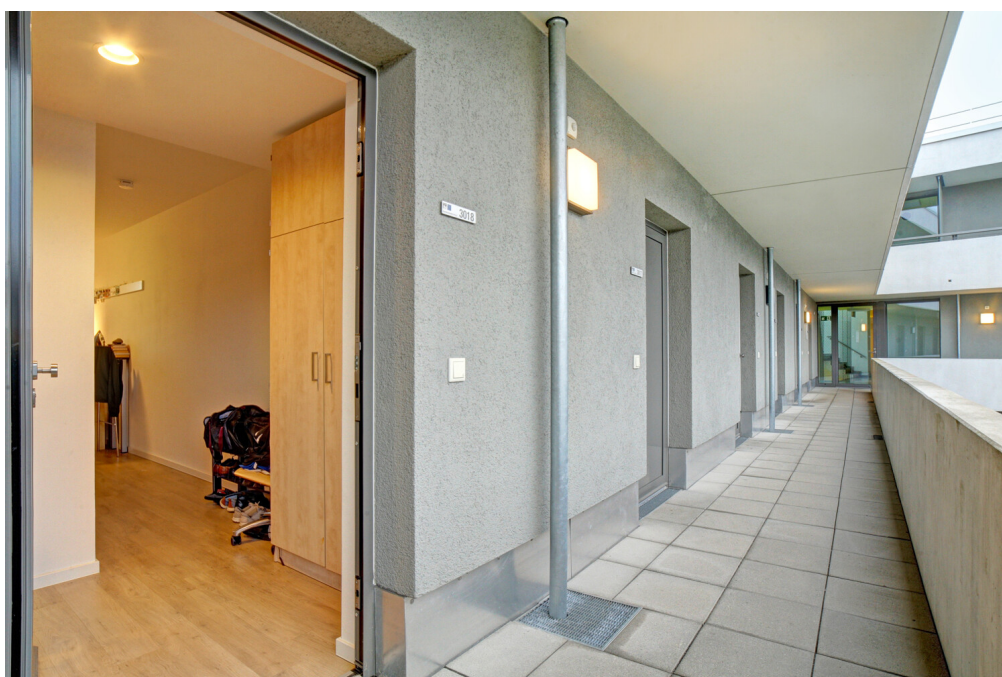
Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2015 überzeugt durch ihren effizienten Grundriss, die klare Raumaufteilung und einen sonnigen Südbalkon, der für eine angenehme Lichtstimmung sorgt.

Die Wohnfläche von ca. 21,25 m<sup>2</sup> ist sehr gut genutzt und bietet ein zeitgemäßes Badezimmer, eine funktionale Einbauküche sowie einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 514 € (Warmmiete 598 €). Damit eignet sie sich hervorragend für Kapitalanleger, die eine sofort ertragsstarke und wertstabile Wohnimmobilie in München suchen.

Küche, Badezimmer, Bodenbelag und Fenster befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wird möbliert veräußert - ideal für eine unkomplizierte Weitervermietung oder eine spätere Eigennutzung.

Ein besonderes Plus ist die professionelle Hausverwaltung, die für einen stets ordentlichen Gesamteindruck sorgt und die komplette Vermietungs- und Weitervermietungsorganisation übernimmt. Damit ist ein nahezu aufwandsfreier Vermietungsprozess gewährleistet. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Gesamtrücklage von 524.045,64 €, wovon 988,35 € anteilig auf die Wohnung entfallen – ein Zeichen für eine wirtschaftlich stabile Anlage.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Diese kompakte, gepflegte und renditestarke Wohnung in guter Lage stellt eine attraktive Gelegenheit dar.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu und beantworten alle Fragen zu diesem Angebot.

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ausstattung und Details

1-Zimmer-Apartment

- \* Baujahr 2015
- \* Zustand: gepflegt
- \* Einbauküche mit Elektrogeräte
- \* Großzügiger Balkon
- \* Personenaufzug vorhanden
- \* Wohnung ist befristet vermietet. Kaltmiete: 514 €
- \* Rücklagen gesamt: 524.045,64 €
- \* Rücklagen Anteilig am Apartment: 988,35 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den hellen Wohnbereich und eine sinnvoll gestaltete Raumaufteilung. Der sonnige Südbalkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und erweitert den Lebensraum nach außen. Durch den vorhandenen Aufzug ist die Wohnung bequem erreichbar und somit alltagsfreundlich gestaltet. Ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Lage legen.

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend im Münchner Norden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zu Grünflächen und Parks, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bus-Haltestelle liegt in nur ca. 2 Minuten Fußweg Entfernung. Die nächste U-Bahnstation (U6 „Freimann“) ist etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass eine direkte Verbindung ins Münchner Stadtzentrum gewährleistet ist. Die Zufahrt zu den umliegenden Autobahnen ist unkompliziert und zeitsparend.

### ENTFERNUNGEN (ca.):

Bus-Haltestelle: ca. 2 Minuten Fußweg

U-Bahn U6 „Freimann“: ca. 19 Minuten Fußweg

Supermärkte: wenige Minuten Fußweg

Naherholung / Parks: direkt in der Umgebung

Flughafen München: ca. 27 km, ca. 25 Autominuten

Marienplatz München: ca. 11 km, ca. 20 Autominuten

Hauptbahnhof München: ca. 12,5 km, ca. 25 Autominuten

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
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.

Objektnummer: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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