

München – Schwabing Ost

# Modernes 1-Zimmer-Apartment in München – ideal für Studenten oder Anleger

Objektnummer: 25036041



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25036041 - 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: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick

|              |                                 |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25036041                        | Kaufpreis   | 229.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 22,2 m <sup>2</sup>         | Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 1                               | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 1                               |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                               |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2015                            |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf) | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |                                 | Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | 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: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036041 - 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: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2015 überzeugt durch einen effizienten Grundriss, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sonnigen Westbalkon..

Die Wohnfläche von ca. 22,2 m<sup>2</sup> ist optimal genutzt und umfasst ein modernes Badezimmer, eine funktionale Einbauküche sowie einen praktischen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 559 €/monatlich (Warmmiete = 706 €). Sie eignet sich damit ideal für Kapitalanleger, die eine sofort rentable und wertstabile Immobilie in München suchen.

Küche, Badezimmer, Fußboden und Fenster befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wird möbliert verkauft – perfekt für eine unkomplizierte Weitervermietung oder spätere Eigennutzung.

Besonders hervorzuheben ist die professionelle Hausverwaltung, die nicht nur für einen stets gepflegten Gesamteindruck des Wohnkomplexes sorgt, sondern auch die vollständige Vermietungs- und Weitervermietungsabwicklung der Wohnung übernimmt. Der Eigentümer hat somit keinerlei Aufwand – ein großer Mehrwert, da die Vermietung reibungslos und kontinuierlich läuft. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Gesamtrücklage von 524.045,64 €, wovon 1.032,89 € anteilig auf die Wohnung entfallen. Dies unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität der Anlage.

Ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die eine moderne, gepflegte und direkt renditebringende Immobilie in guter Lage suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen zu diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ausstattung und Details

1-Zimmer-Apartment

- \* Baujahr 2015
- \* Zustand: gepflegt
- \* Einbauküche mit Elektrogeräte
- \* Großzügiger Balkon
- \* Personenaufzug vorhanden
- \* 1 Tiefgaragenstellplatz
- \* Wohnung ist befristet vermietet. Kaltmiete: 559 €
- \* Rücklagen gesamt: 524.045,64 €
- \* Rücklagen Anteilig am Apartment: 1.032,89 €

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, hellen Raum und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Der großzügige Balkon schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Dank Aufzug und Tiefgaragenstellplatz ist ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit gewährleistet. Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger die Wert auf modernes Wohnen und eine ruhige, zugleich gut angebundene Lage legen.



Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend im Münchner Norden - Freimann. 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: 200 m entfernt

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: 25036041 - 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: 25036041 - 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)