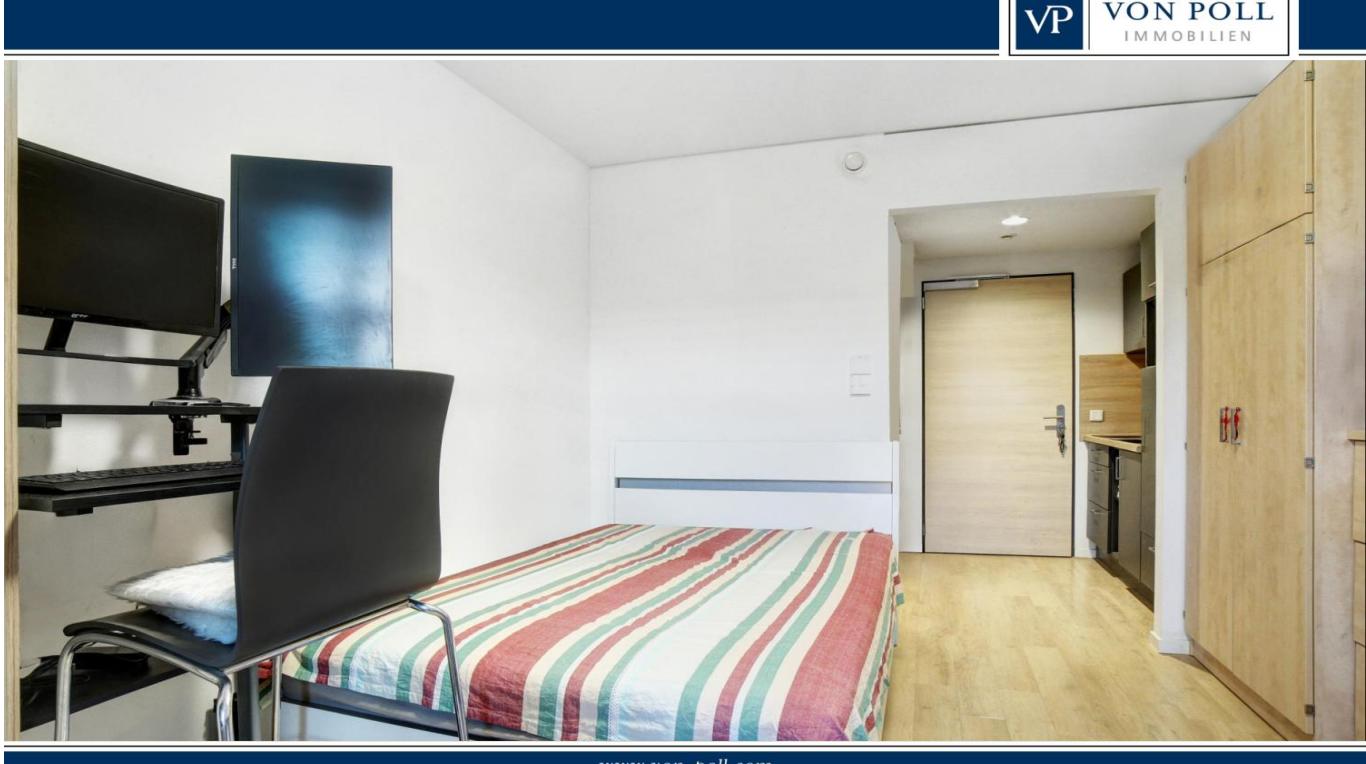


München – Schwabing Ost

## 1-Zimmer-Apartment im Studentenwohnheim – stabil vermietet, nachhaltig gefragt

*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	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



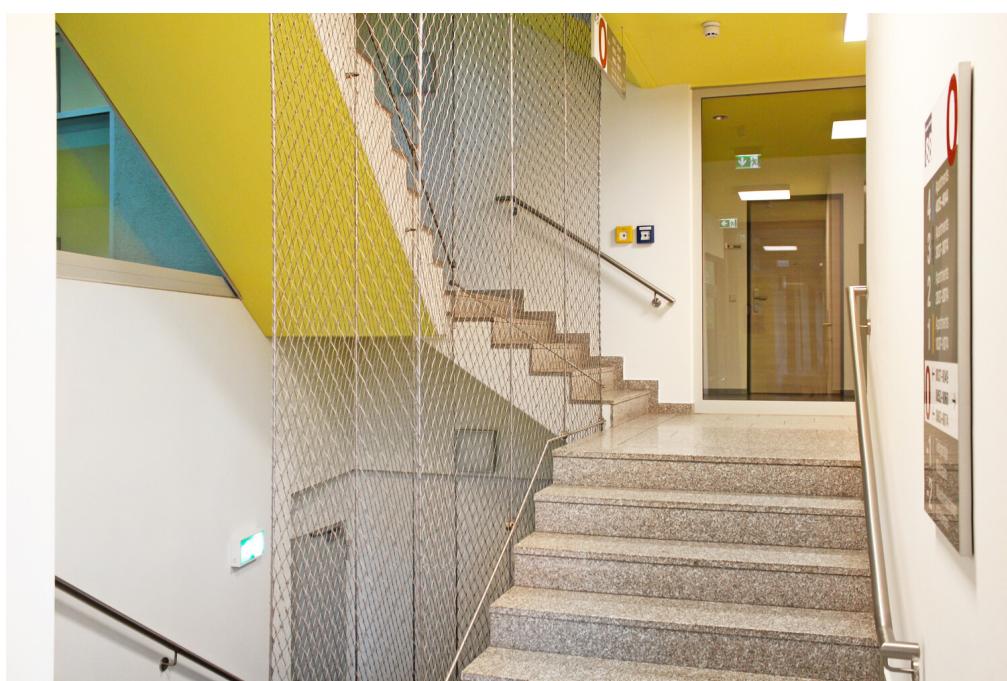
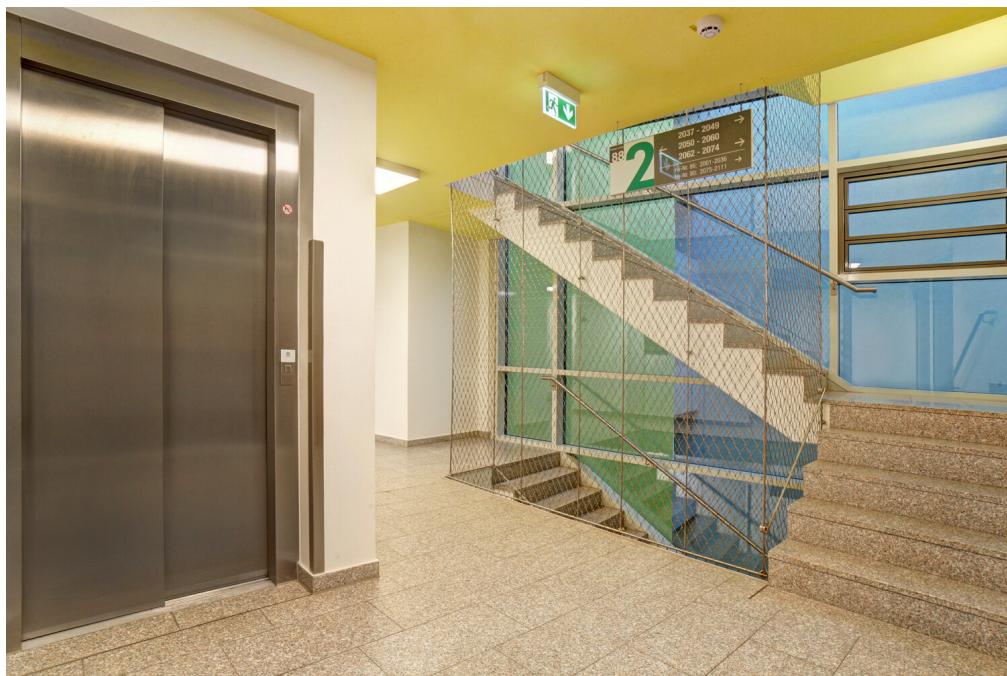
Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSE  
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.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €  
**3,72% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. 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 befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2015 und ist Teil eines reinen Studentenwohnheims. Die klare Zweckbestimmung der Wohnanlage stellt sicher, dass die Wohnung ausschließlich von Studierenden genutzt werden darf – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, da hier eine dauerhaft hohe Nachfrage und ein stabiler, gut kalkulierbarer Mieterpool gegeben sind.

Auf ca. 22,2 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch einen effizienten Grundriss und eine durchdachte Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich öffnet sich zu einem sonnigen Westbalkon, der den Wohnraum angenehm erweitert. Ein modernes Badezimmer, eine funktionale Einbauküche, ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot sinnvoll ab. Die Wohnung wird voll möbliert verkauft und ist damit optimal auf die Bedürfnisse studentischer Mieter abgestimmt.

Aktuell ist das Apartment befristet vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 559 € (Warmmiete 706 €). Damit bietet es Kapitalanlegern einen sofortigen Ertrag bei gleichzeitig hoher Standort- und Nutzungssicherheit. Die professionelle Hausverwaltung übernimmt die komplette Vermietungs- und Weitervermietungsabwicklung, sodass für den Eigentümer kein operativer Aufwand entsteht – ein wesentlicher Mehrwert im Alltag eines Anlegers.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten überzeugt auch das studentische Umfeld der Wohnanlage. Da hier ausschließlich Studierende leben, entsteht ganz selbstverständlich ein lebendiges, akademisch geprägtes Netzwerk. Lerngruppen, Austausch und soziale Kontakte entwickeln sich im Alltag – in den Gemeinschaftsbereichen, im Haus oder im direkten Umfeld. Dieses Netzwerk ist für viele Studierende ein wichtiger Bestandteil ihres Studiums und wirkt oft über die Studienzeit hinaus positiv in das spätere Berufsleben.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Universitäten und Grünflächen. Die Nähe zu Parks und Erholungsräumen sorgt für einen hohen Freizeitwert und macht den Standort sowohl für Studierende als auch für Eltern besonders attraktiv.

Die wirtschaftliche Stabilität der Anlage wird durch die solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft unterstrichen:

Gesamtrücklage: 524.045,64 €

Anteilige Rücklage der Wohnung: 1.032,89 €

Diese Wohnung vereint damit planbare Erträge, klare Nutzung, professionelles Management und ein starkes studentisches Umfeld. Sie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine langfristig stabile Anlage suchen, und bietet zugleich Eltern die Möglichkeit, ihrem studierenden Kind ein strukturiertes, gut angebundenes und wertbeständiges Zuhause in München zu sichern.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen persönlich.

Objektnummer: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ausstattung und Details

### 1-Zimmer-Apartment

- \* Baujahr 2015 – moderner Baustandard
- \* Gepflegter Zustand der Wohnung und der gesamten Wohnanlage
- \* Einbauküche mit Elektrogeräten – funktional und sofort nutzbar
- \* Großzügiger Balkon – zusätzlicher Wohnkomfort und Rückzugsfläche
- \* Personenaufzug – komfortabler Zugang zu allen Etagen
- \* 1 Tiefgaragenstellplatz – sicher und praktisch, auch für Besucher
- \* Aktuell befristet vermietet
- \* Kaltmiete: 559 €

### Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft

- \* Gesamtrücklagen: 524.045,64 €
- \* Anteilige Rücklage am Apartment: 1.032,89 €

### Gemeinschaft & studentisches Umfeld

- \* Reines Studentenwohnheim
- \* Nutzung ausschließlich für Studierende
- \* Ruhiges, lernorientiertes Wohnumfeld
- \* Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume
- \* Förderung von Austausch, Lerngruppen und sozialer Vernetzung
- \* Wäscherum im Haus – praktisch und alltagstauglich
- \* Fahrradabstellmöglichkeiten
- \* Gepflegte Außen- und Gemeinschaftsflächen

Diese Verbindung aus privatem Rückzugsraum und lebendigem Gemeinschaftsleben schafft optimale Voraussetzungen für Studierende: konzentriertes Lernen, soziale Vernetzung und ein Umfeld, in dem Beziehungen entstehen, die häufig weit über die Studienzeit hinaus Bestand haben. Für Eltern bedeutet dies die beruhigende Gewissheit, dass ihr Kind nicht allein wohnt, sondern Teil einer stabilen, unterstützenden Gemeinschaft ist.

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

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage liegt im Münchner Norden in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld, das sich ideal für Studierende eignet. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnqualität, guter Infrastruktur und großzügigen Grünflächen – ein Ort, an dem konzentriertes Lernen ebenso möglich ist wie ein entspannter Ausgleich zum Studienalltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, die Raum für Sport, Spaziergänge oder Lernen im Freien bieten und damit einen spürbaren Mehrwert gegenüber innerstädtischen Lagen schaffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bus-Haltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile. Die U-Bahnlinie U6 (Station „Freimann“) ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung sowohl in die Münchener Innenstadt als auch zu wichtigen Universitätsstandorten. Gerade für Studierende bedeutet dies kurze Wege, planbare Fahrzeiten und ein hohes Maß an Flexibilität – ganz ohne Auto.

Auch für Besucher oder Eltern ist die Lage komfortabel: Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist unkompliziert, der Flughafen München ist zügig erreichbar.

Entfernungen (ca.):

Bus-Haltestelle: ca. 2 Minuten Fußweg

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

Supermärkte / Nahversorgung: wenige Minuten Fußweg

Grünflächen & Naherholung: direkt in der Umgebung

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

Marienplatz: ca. 11 km / ca. 20 Autominuten



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Diese Lage vereint Ruhe, Sicherheit und hervorragende Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für ein strukturiertes Studentenleben und ein Umfeld, in dem sich junge Menschen langfristig wohlfühlen können. Für Eltern bedeutet dies die Gewissheit, dass Studium, Alltag und Freizeit ihres Kindes optimal miteinander verbunden sind.

**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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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)