

München - Schwabing

# Schwabinger Lieblingsplatz - Helle 1-Zimmer- Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26391018



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26391018	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 35,9 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1968		

**Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>139.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.07.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1968</b>

Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## Die Immobilie

**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.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% 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.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2024

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Blüme pflanzen  
für Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing

## 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: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## Ein erster Eindruck

Diese 1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Stockwerken in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, mitten in Schwabing.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumgestaltung und ihre bevorzugte Lage innerhalb des Hauses. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Schlafbereich. Hier sorgt die große Fensterfront in der 5. Etage mit Ausrichtung nach Osten für viel Tageslicht und eine auch in heißen Sommern angenehme Raumtemperatur. Der großzügige Ostbalkon mit Blick auf eine ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Anwohnerstraße erweitert den Wohnraum ins Freie. Dank seiner Ausrichtung bleibt er auch an heißen Tagen ganztägig angenehm nutzbar und bietet den idealen Ort für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Ausklang des Tages.

Besonders praktisch ist die separate Büro-Nische, die eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht, ein großer Vorteil für Studierende, Homeoffice-Nutzer oder Berufspendler. Der gut erhaltene Echtholzparkettboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

Die Wohnung verfügt über eine gut geschnittene Diele mit pflegeleichtem Fliesenboden und integriertem Einbauschränk, der wertvollen Stauraum bietet und für Ordnung im Alltag sorgt.

Gleich nach dem Eingang gelangt man vom Flur aus in die Tageslichtküche, die über eine funktionale Einbauküche verfügt. Gegenüber der Küchenzeile befindet sich ein kleiner Essbereich mit zwei Barhockern, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder eine kleine Mahlzeit zu zweit.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung eignet sich ideal für Studierende oder Berufseinsteiger. Dank der hervorragenden Lage und der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in Schwabing stellt sie zudem eine attraktive Kapitalanlage mit ausgezeichnetem Vermietungspotential dar.

**Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Wohnlage mitten in Schwabing**
- **Heller Wohnraum durch großzügige Fensterflächen**
- **Praktische Büro-Nische für Homeoffice oder Studium**
- **Balkon**
- **Echtholz-Fertigparkett im Wohn-/Schlafzimmer**
- **Fliesen in Flur, Küche und Badezimmer**
- **Separate Küche mit Fenster**
- **Einbauküche mit Essplatz für Zwei**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Aufzug**
- **Kellerabteil**
- **Gemeinschaftliche Nutzflächen: Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellräume**

**Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## **Alles zum Standort**

Die äußerst begehrte Lage mitten im Herzen Schwabings sowie die Ausrichtung der Wohnung zu einer ruhigen Anwohnerstraße vereinen urbanes Lebensgefühl, eine exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hier seit Jahren konstant hoch, sowohl bei Studierenden und jungen Berufstätigen als auch bei Kapitalanlegern, die die nachhaltige Attraktivität dieses traditionsreichen Münchner Viertels zu schätzen wissen.

Die Wohnung liegt in einer begrünten, angenehm verkehrsarmen Seitenstraße. Gleichzeitig befinden sich die vielfältigen Vorzüge Schwabings direkt vor der Haustür: unzählige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die weltbekannte Leopoldstraße mit ihrem vielfältigen Angebot an Cafés, Restaurants, Bars und Geschäften, sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Den Englischen Garten, eine der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt, erreicht man zu Fuß in 15 Minuten. Ob Spaziergänge rund um den Kleinhesseloher See mit Einkehr im bekannten Seehaus, Joggen entlang der Isar, Entspannung auf den Wiesen am Chinesischen Turm, dieses herrliche Naherholungsgebiet lässt keine Wünsche offen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Nur 3 Gehminuten entfernt ist die Münchner Freiheit, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Münchens. Hier verkehren nicht nur die U-Bahnlinien U3 und U6, sondern auch die Tram Linie 23, eine ganze Reihe von Buslinien und die Nachtlinien. Von hier aus gelangt man schnell in die Münchner Innenstadt wie auch zur besten Hochschule Deutschlands, der Ludwig-Maximilians-Universität, sowie deren Fakultäten und Bibliotheken.

Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf dem Mittleren Ring und auf der Autobahn A9 Richtung Flughafen.

Die erstklassige Lage vereint eine lebendige Stadtkultur mit hervorragenden Aussichten auf eine nachhaltige Wertentwicklung und dauerhaft starke Vermietbarkeit.

**Objektnummer: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26391018 - 80803 München - Schwabing**

## **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)**