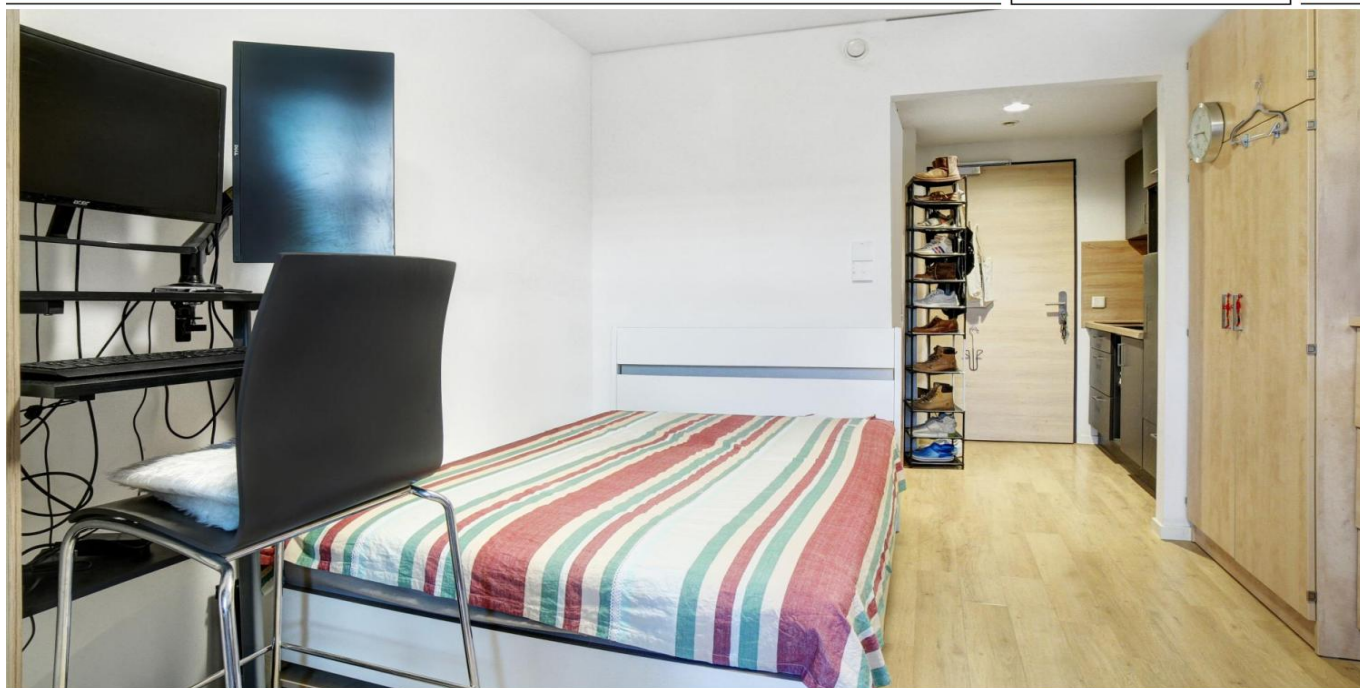


München – Schwabing Ost

## Modern 1-room apartment in Munich – ideal for students or investors

Property ID: 25036041



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## At a glance

Property ID	25036041
Living Space	ca. 22,2 m²
Floor	1
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	11.09.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	102.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property





Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property



Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property





Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property





Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## A first impression

This well-maintained one-room apartment on the first floor of a modern apartment building constructed in 2015 boasts an efficient floor plan, a well-thought-out layout, and a sunny west-facing balcony. The living space of approximately 22.2 m<sup>2</sup> is optimally utilized and includes a modern bathroom, a functional fitted kitchen, and a practical cellar for additional storage. An underground parking space completes this attractive offer. The apartment is currently rented on a fixed-term lease and generates a monthly rent of €559 (€706 including utilities). This makes it ideal for investors seeking an immediately profitable and stable investment property in Munich. The kitchen, bathroom, flooring, and windows are in excellent condition. The apartment is being sold furnished – perfect for easy re-letting or future owner-occupancy. The professional property management company deserves special mention, as they not only ensure the overall appearance of the building but also handle all aspects of renting and subletting the apartment. The owner therefore incurs no effort whatsoever – a significant advantage, as the rental process runs smoothly and consistently. The owners' association has a solid total reserve fund of €524,045.64, of which €1,032.89 is allocated to this apartment. This underscores the financial stability of the property. Ideal for owner-occupiers as well as investors seeking a modern, well-maintained property in a good location that generates immediate returns. We would be happy to provide you with further information and answer any questions you may have about this attractive offer.

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Details of amenities

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.



Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## All about the location

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

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Other information

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.

Property ID: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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