

München – Schwabing Ost

## Charming 1-room apartment in Munich – perfect for students & investors

*Property ID: 25036042*



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

**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 21,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## At a glance

Property ID	25036042
Living Space	ca. 21,25 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2015

Purchase Price	230.000 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2015

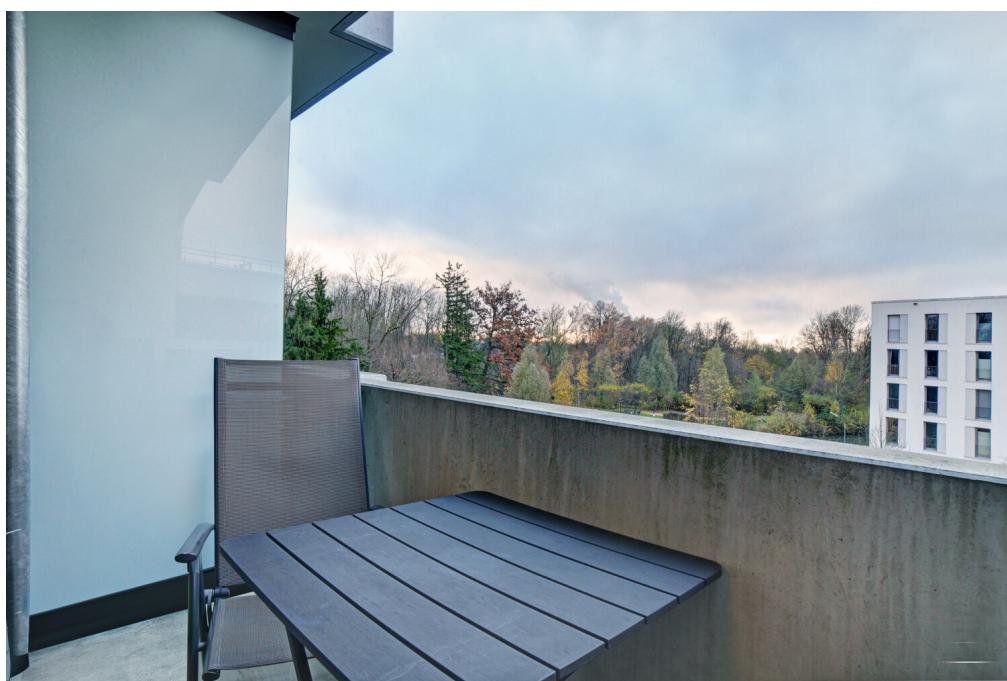
Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property



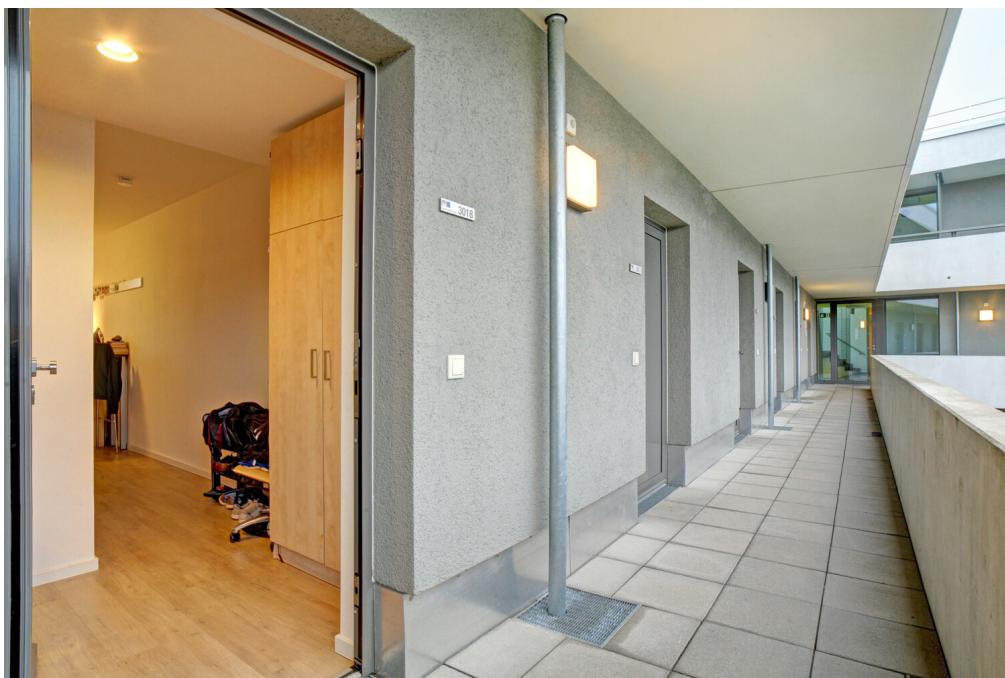
Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property



Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property



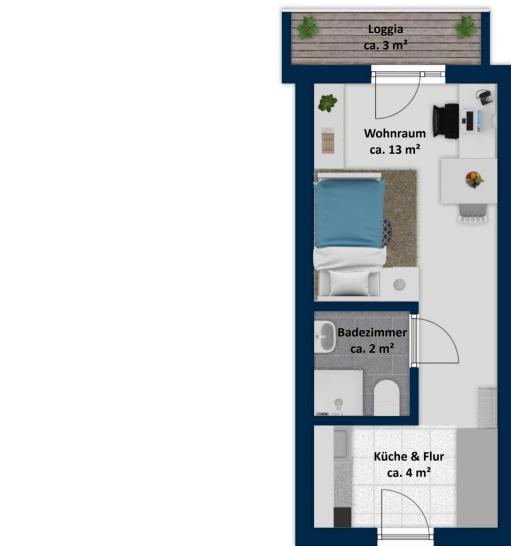
Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## The property



Property ID: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## A first impression

This modern one-room apartment on the third floor of a well-maintained multi-family building, constructed in 2015, impresses with its efficient floor plan, clear layout, and a sunny south-facing balcony that provides pleasant natural light. The living space of approximately 21.25 m<sup>2</sup> is very well utilized and offers a contemporary bathroom, a functional fitted kitchen, and a private cellar for additional storage. The apartment is currently rented on a fixed-term lease and generates a monthly net rent of €514 (€598 including utilities). This makes it an excellent choice for investors seeking an immediately profitable and stable residential property in Munich. The kitchen, bathroom, flooring, and windows are in excellent condition. The apartment is being sold furnished – ideal for easy re-letting or future owner-occupancy. A particular advantage is the professional property management company, which ensures a consistently tidy appearance and handles all aspects of renting and subletting. This ensures a virtually hassle-free rental process. The owners' association has a solid total reserve fund of €524,045.64, of which €988.35 is allocated to this apartment – a sign of a financially sound investment. Whether for personal use or as an investment, this compact, well-maintained, and high-yield apartment in a good location presents an attractive opportunity. We would be happy to send you further information and answer any questions you may have about this offer.

Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## All about the location

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

**Property ID: 25036042 - 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 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.

**Property ID: 25036042 - 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)