

München – Schwabing Ost

## Appartement moderne d'une pièce à Munich – idéal pour étudiants ou investisseurs

**CODE DU BIEN: 25036041**



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

**PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036041	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 22,2 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2015	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2034	Consommation finale d'énergie	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



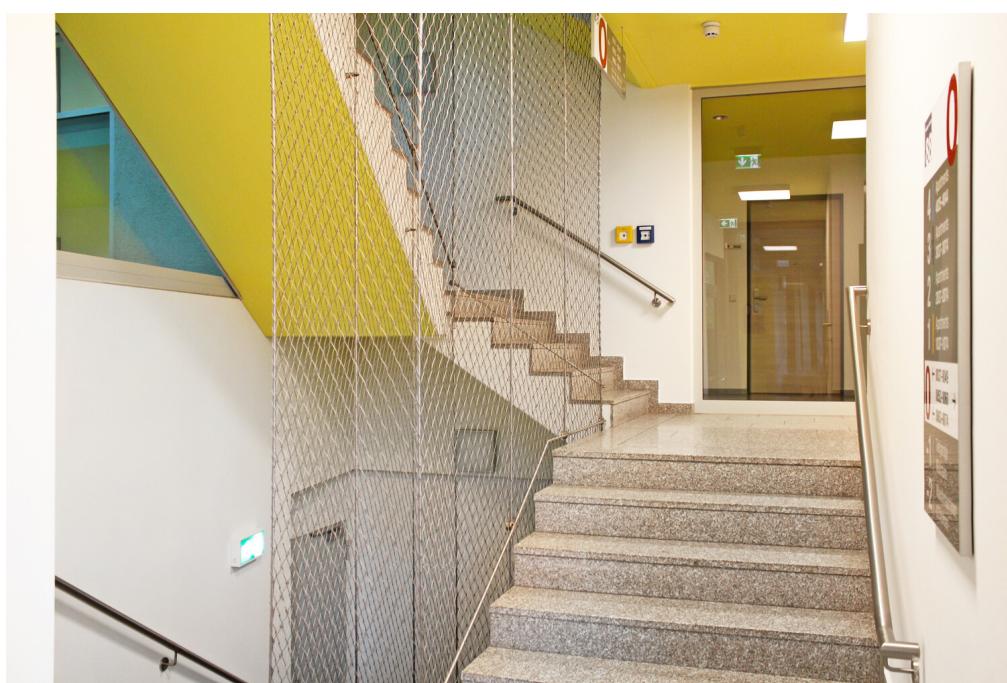
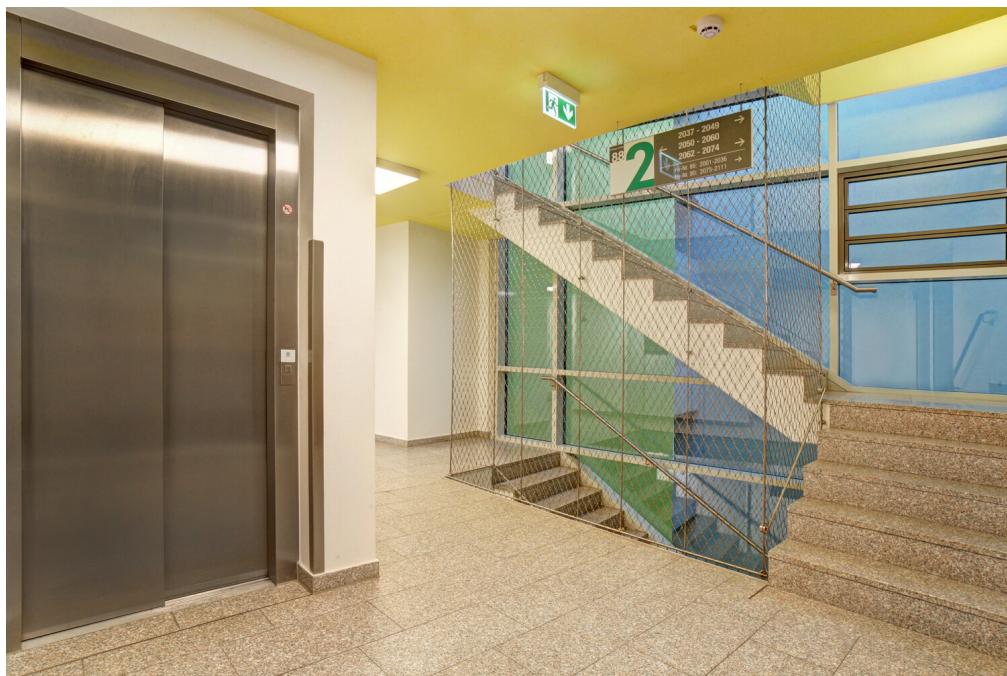
CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Une première impression

Ce studio bien entretenu, situé au premier étage d'un immeuble moderne construit en 2015, bénéficie d'une distribution optimisée, d'un agencement bien pensé et d'un balcon ensoleillé exposé ouest. D'une superficie d'environ 22,2 m<sup>2</sup>, il est agencé de façon optimale et comprend une salle de bains moderne, une cuisine équipée fonctionnelle et une cave pratique pour du rangement supplémentaire. Une place de parking en sous-sol complète ce bien attractif. Actuellement loué avec un bail à durée déterminée, l'appartement génère un loyer mensuel de 559 € (706 € charges comprises). Il représente ainsi une opportunité idéale pour les investisseurs recherchant un placement rentable et stable à Munich. La cuisine, la salle de bains, les sols et les fenêtres sont en excellent état. L'appartement est vendu meublé, facilitant ainsi une relocation ou une future occupation par le propriétaire. Il convient de souligner le professionnalisme de la société de gestion locative, qui assure non seulement l'entretien général de l'immeuble, mais gère également tous les aspects liés à la location et à la sous-location de l'appartement. Le propriétaire n'a donc aucun souci à se faire, un avantage considérable pour une gestion locative fluide et régulière. L'association des copropriétaires dispose d'un fonds de réserve solide de 524 045,64 €, dont 1 032,89 € sont alloués à cet appartement. Ceci témoigne de la bonne santé financière de la propriété. Idéal pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs recherchant un bien moderne et bien entretenu, idéalement situé et offrant un rendement immédiat. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de répondre à toutes vos questions concernant cette offre attractive.

CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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