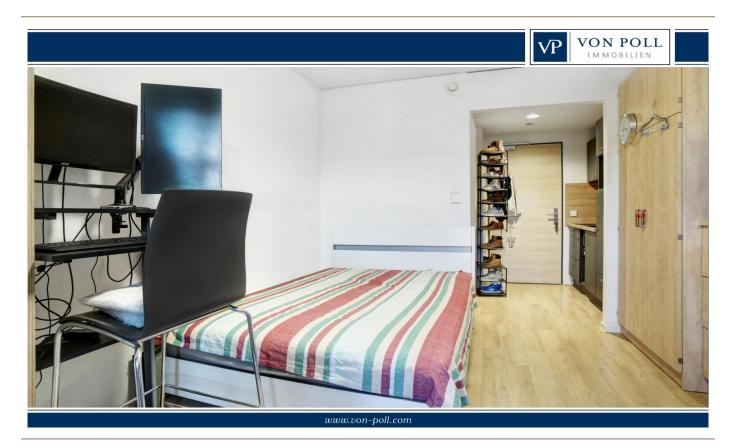


München - Schwabing Ost

Modernes 1-Zimmer-Apartment in München – ideal für Studenten oder Anleger

CODE DU BIEN: 25036041



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 22,2 m² • PIÈCES: 1



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036041
Surface habitable	ca. 22,2 m ²
Etage	1
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	229.000 EUR	
Туре	Etage	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
État de la propriété	Bon état	
Technique de construction	massif	
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon	



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.09.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	102.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2015







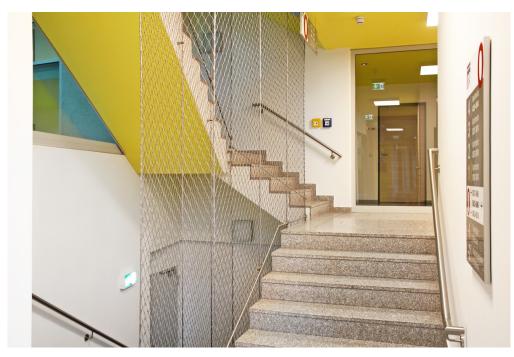




















Plans d'étage



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.



Une première impression

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2015 überzeugt durch einen effizienten Grundriss, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sonnigen Westbalkon..

Die Wohnfläche von ca. 22,2 m² ist optimal genutzt und umfasst ein modernes Badezimmer, eine funktionale Einbauküche sowie einen praktischen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 559 €/monatlich (Warmmiete = 706 €). Sie eignet sich damit ideal für Kapitalanleger, die eine sofort rentable und wertstabile Immobilie in München suchen.

Küche, Badezimmer, Fußboden und Fenster befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wird möbliert verkauft – perfekt für eine unkomplizierte Weitervermietung oder spätere Eigennutzung.

Besonders hervorzuheben ist die professionelle Hausverwaltung, die nicht nur für einen stets gepflegten Gesamteindruck des Wohnkomplexes sorgt, sondern auch die vollständige Vermietungs- und Weitervermietungsabwicklung der Wohnung übernimmt. Der Eigentümer hat somit keinerlei Aufwand – ein großer Mehrwert, da die Vermietung reibungslos und kontinuierlich läuft. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Gesamtrücklage von 524.045,64 €, wovon 1.032,89 € anteilig auf die Wohnung entfallen. Dies unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität der Anlage.

Ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die eine moderne, gepflegte und direkt renditebringende Immobilie in guter Lage suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen zu diesem attraktiven Angebot.



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.



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



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

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

www.von-poll.com