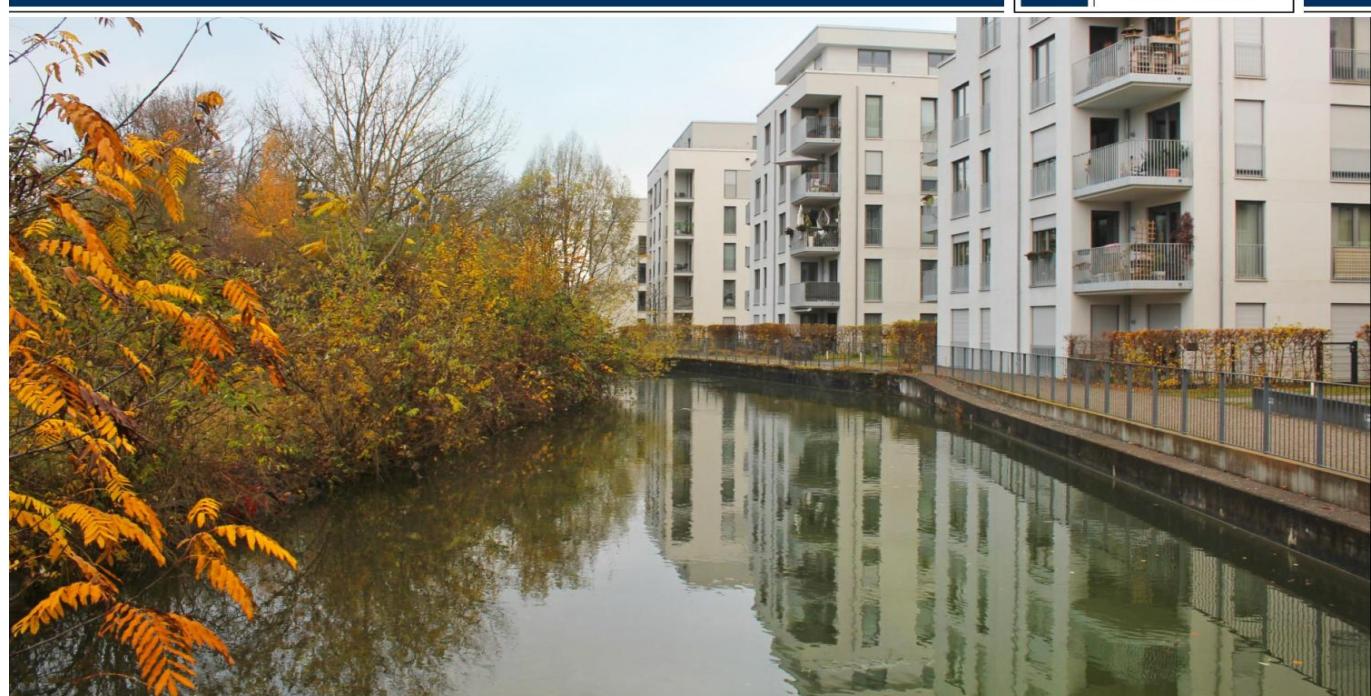


München – Schwabing Ost

## Charmant appartement T2 à Munich – idéal pour étudiants et investisseurs

**CODE DU BIEN: 25036042**



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

**PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 21,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036042	Prix d'achat	230.000 EUR
Surface habitable	ca. 21,25 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	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

**CODE DU BIEN: 25036042 - 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

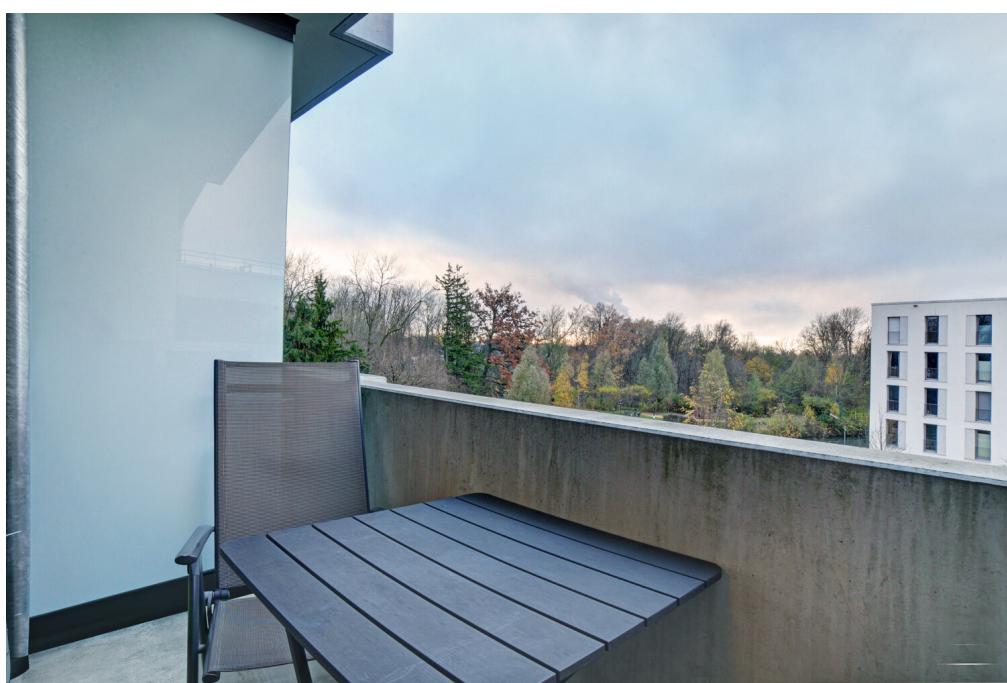
CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



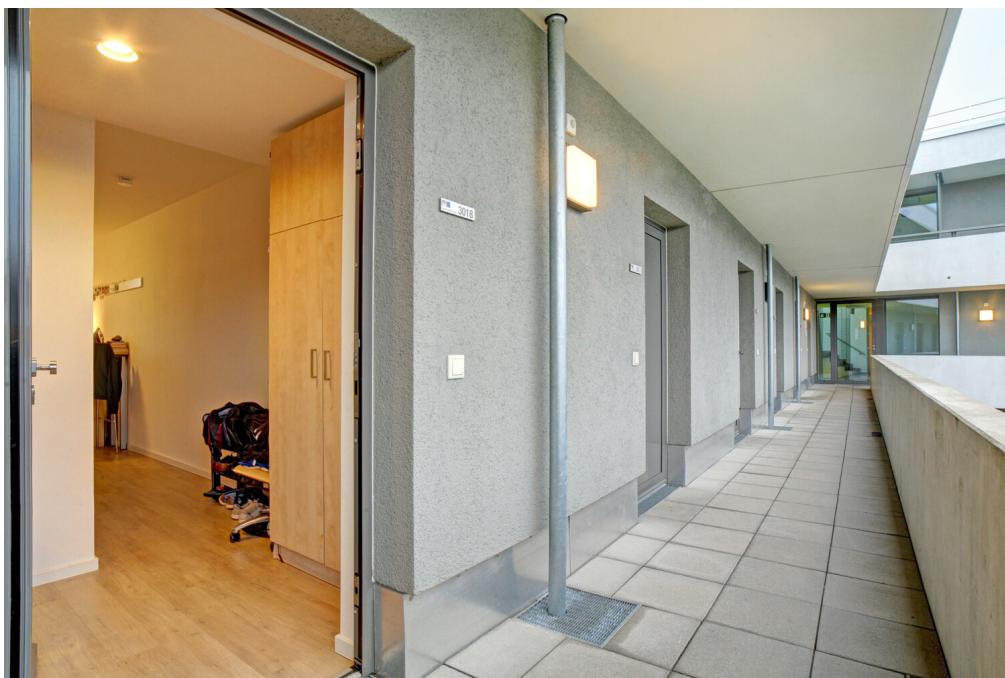
CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La propriété



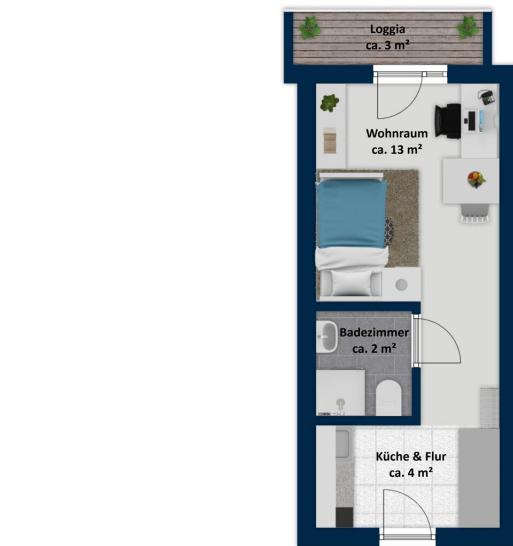
**CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Une première impression

Ce studio moderne, situé au troisième étage d'un immeuble résidentiel bien entretenu de 2015, séduit par son agencement optimisé, sa disposition claire et son balcon ensoleillé exposé plein sud, baigné de lumière naturelle. D'une superficie d'environ 21,25 m<sup>2</sup>, il offre une surface habitable très bien exploitée, une salle de bains contemporaine, une cuisine équipée fonctionnelle et une cave privative. Actuellement loué avec un bail à durée déterminée, l'appartement génère un loyer net mensuel de 514 € (598 € charges comprises). Il représente ainsi un excellent investissement pour les investisseurs recherchant un bien immobilier résidentiel rentable et stable à Munich. La cuisine, la salle de bains, les sols et les fenêtres sont en excellent état. Vendu meublé, l'appartement est idéal pour une relocation facile ou une future occupation par le propriétaire. Un atout majeur réside dans la gestion locative assurée par une agence professionnelle, garantissant un état impeccable et prenant en charge tous les aspects de la location et de la sous-location. Un processus locatif ainsi simplifié et sans tracas. L'association des copropriétaires dispose d'un fonds de réserve total solide de 524 045,64 €, dont 988,35 € sont alloués à cet appartement – un gage de bonne santé financière. Que ce soit pour y vivre ou pour investir, cet appartement compact, bien entretenu et offrant un excellent rendement locatif, idéalement situé, représente une opportunité intéressante. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de répondre à toutes vos questions concernant cette offre.

**CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25036042 - 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: 25036042 - 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)