

München – Schwabing Ost

????????? ??????????? 1 ?????????? ??? ?????? –  
??????? ??? ??????? ? ???????????

??????? ??????: 25036041



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • ??????: 1

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ????????????????

????????? ??????????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25036041	????? ???????	229.000 EUR
???????????	ca. 22,2 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1	???????	???????
???????????	1	???????	???????????????
????? ????????????	2015	???????	???????????, ????????
????? ????????????	1 x ??????, 20000 EUR (???????)		

????????? ??????????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	102.70 kWh/m²a
???????????????	11.09.2034	???????????	D
???????????????????	???????	???????????	2015
???????????????????	???????	???????????	???????????????

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

?? ???????



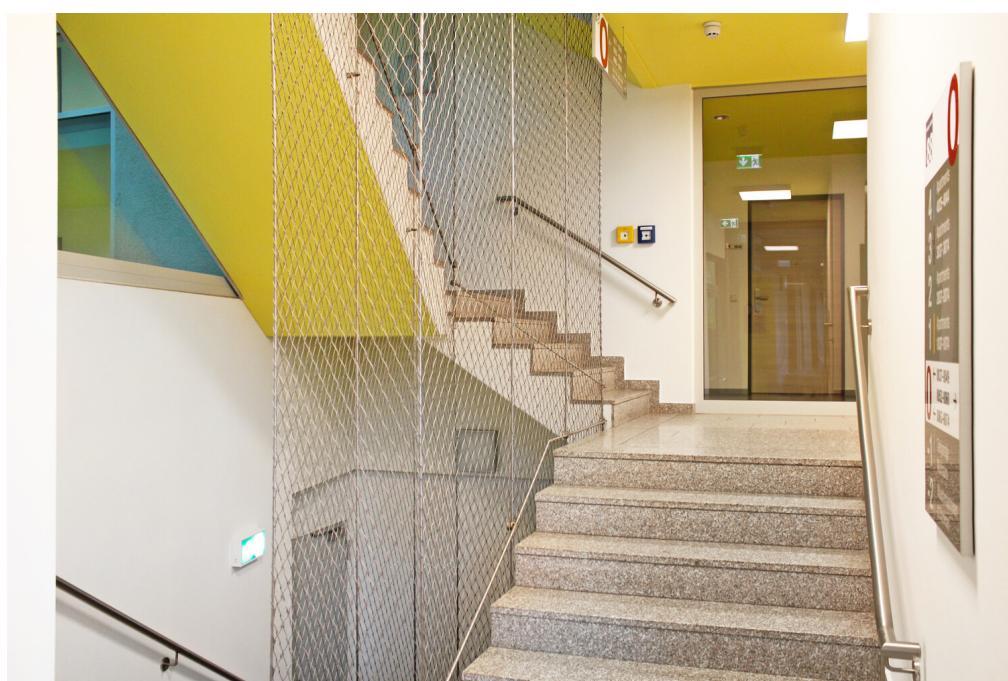
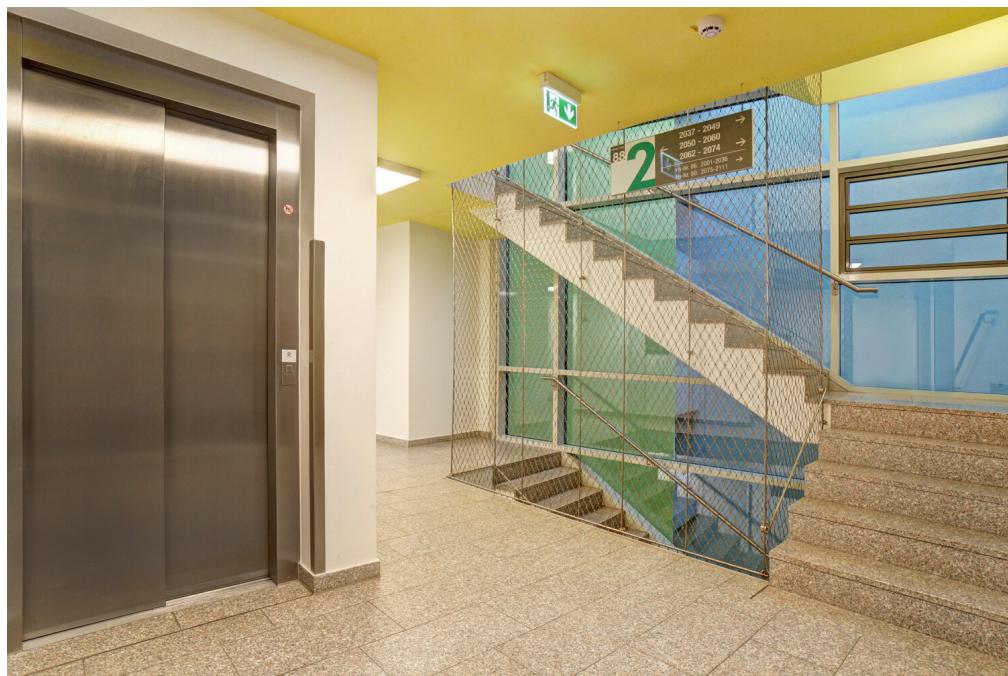
???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

?? ???????



???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

?? ???????



???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

?? ???????



???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

?? ???????

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,72% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

Konditionen wie im Internet,  
Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

????????? ?????????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

???????



???? ? ?????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ??? ????? ????????

????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????  
????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?? 2015 ?????????? ???  
????????????????? ???????, ??? ????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????  
????????? ?? ?????? ??????????????????. ? ?????? ??????????, ??????? 22,2 ?.?,  
????????????? ??????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ???????, ??? ??????????????  
????????????? ??????? ??? ?????????? ??????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? 559 € (706 € ?????????????????????? ??? ??????????????).  
????? ?? ??????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????????? ??? ??????. ? ???????, ?? ???????, ?? ??????? ??? ??  
????????? ?????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? -  
????????? ??? ?????? ?? ??? ?????????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? . ?  
????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ???????, ?????  
?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???????, ?????  
????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? .  
????????, ? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? - ???  
????????? ???????????, ?????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??  
????????? . ? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? 524.045,64 €, ?? ??? ?????? 1.032,89 € ?????? ?????????? ??? ??? ??  
?????????. ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? .  
????????? ??? ??????????-????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
?????????, ?????????????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
?????????. ?? ??????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??  
????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? .

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ????????????? ??? ??????

### 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.

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ??? ??? ??? ????????

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

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Volker Stich

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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