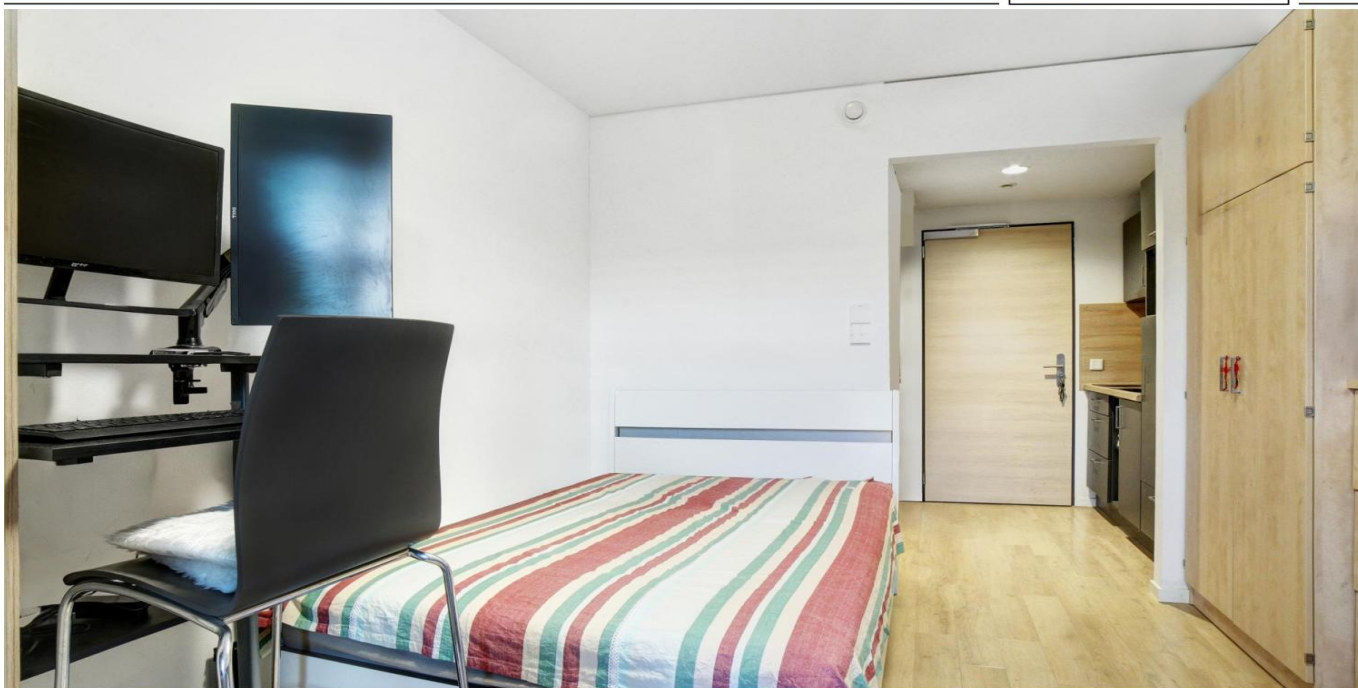


München – Schwabing Ost

## Modern 1 szobás lakás Münchenben – ideális diákoknak vagy befektetőknek

VP azonosító: 25036041



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

VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Áttekintés

VP azonosító	25036041
Hasznos lakótér	ca. 22,2 m²
Emelet	1
Szobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	229.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2034
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	102.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Az ingatlan

VPFINANCE

VON POLLFINANCE

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.

Konditionen wie im Internet,  
Ansprechpartner vor Ort!

**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

Bäume pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, egyszobás lakás egy 2015-ben épült modern társasház első emeletén található, hatékony alaprajzzal, átgondolt elrendezéssel és napos, nyugati fekvésű erkéllyel büszkélkedhet. A körülbelül 22,2 m<sup>2</sup>-es lakótér optimálisan kihasznált, és magában foglal egy modern fürdoszobát, egy funkcionálisan felszerelt konyhát és egy praktikus pincét további tároláshoz. Egy földalatti parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. A lakás jelenleg határozott idejű bérleti szerződéssel van kiadva, és havi 559 eurós bérleti díjat termel (706 euró rezsivel együtt). Ez ideálissá teszi a befektetők számára, akik azonnal jövedelmező és stabil befektetési ingatlant keresnek Münchenben. A konyha, a fürdoszoba, a padló és az ablakok kiváló állapotban vannak. A lakás bútorozottan eladó – tökéletes a könnyű továbbbéreléshez vagy a jövőbeni saját tulajdonú lakásba költözéshez. A professzionális ingatlankezelő cég külön említést érdemel, mivel nemcsak az épület általános megjelenését biztosítják, hanem a lakás bérbeadásának és albérletbe adásának minden aspektusát is intézik. A tulajdonosnak ezért semmilyen erőfeszítést nem kell tennie – ez jelentős elony, mivel a bérleti folyamat zökkenőmentesen és következetesen zajlik. A lakóközösség szilárd, összesen 524 045,64 eurós tartalékkal rendelkezik, amelyből 1032,89 eurót erre a lakásra különítettek el. Ez kiemeli az ingatlan pénzügyi stabilitását. Ideális saját tulajdonú ingatlanban élni, valamint befektetők számára, akik modern, jól karbantartott, jó helyen lévő ingatlant keresnek, amely azonnali megtérülést biztosít. Örömmel adunk további információkat, és megválaszoljuk a vonzó ajánlattal kapcsolatos kérdéseit.



VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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