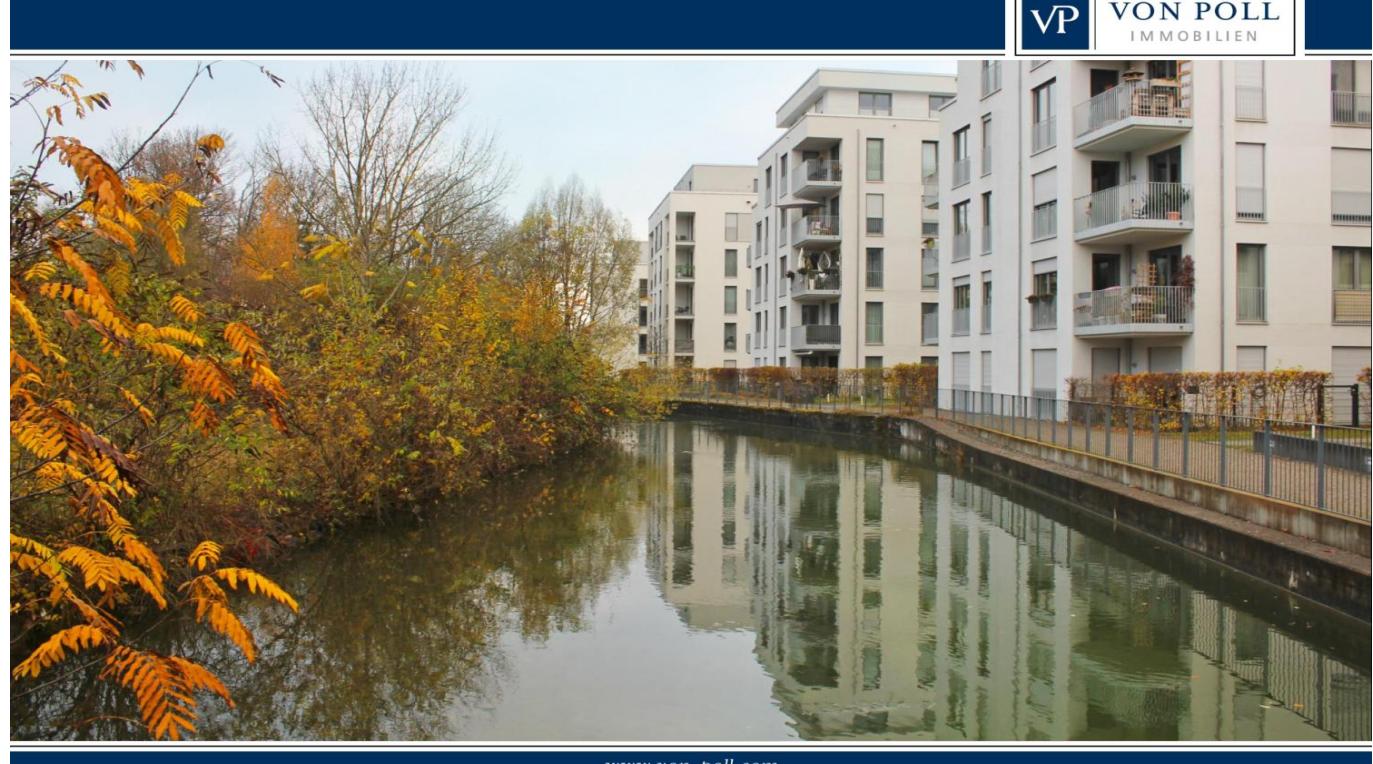


München – Schwabing Ost

## Bájos 1 szobás lakás Münchenben – tökéletes diákoknak és befektetőknek

VP azonosító: 25036042



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

VÉTELÁR: 230.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 21,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

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

**VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Áttekintés

VP azonosító	25036042
Hasznos lakótér	ca. 21,25 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015

Vételár	230.000 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

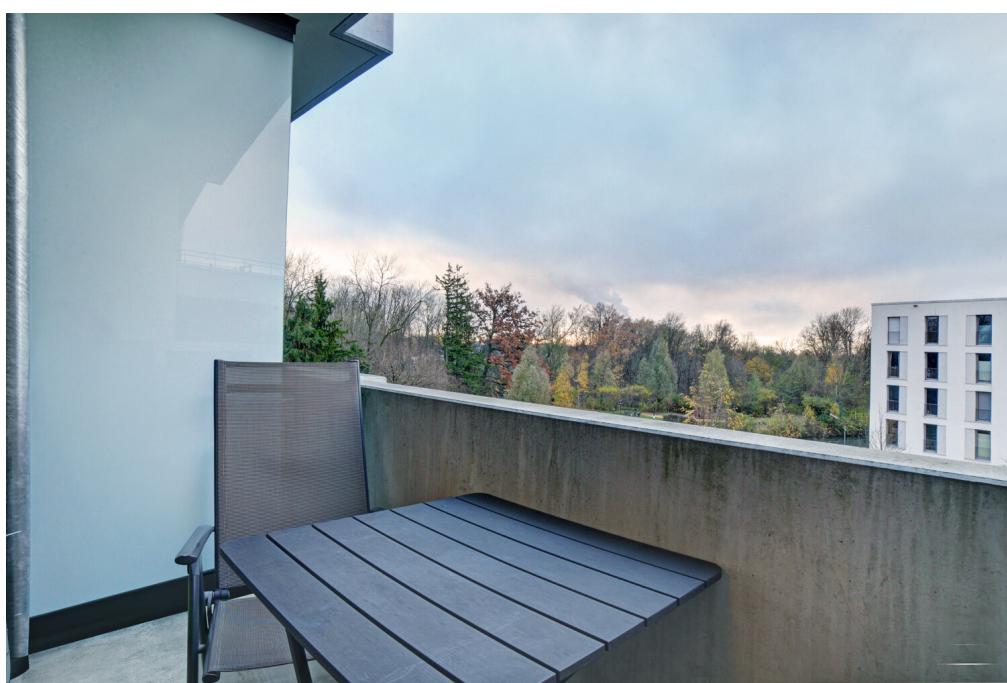
VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan



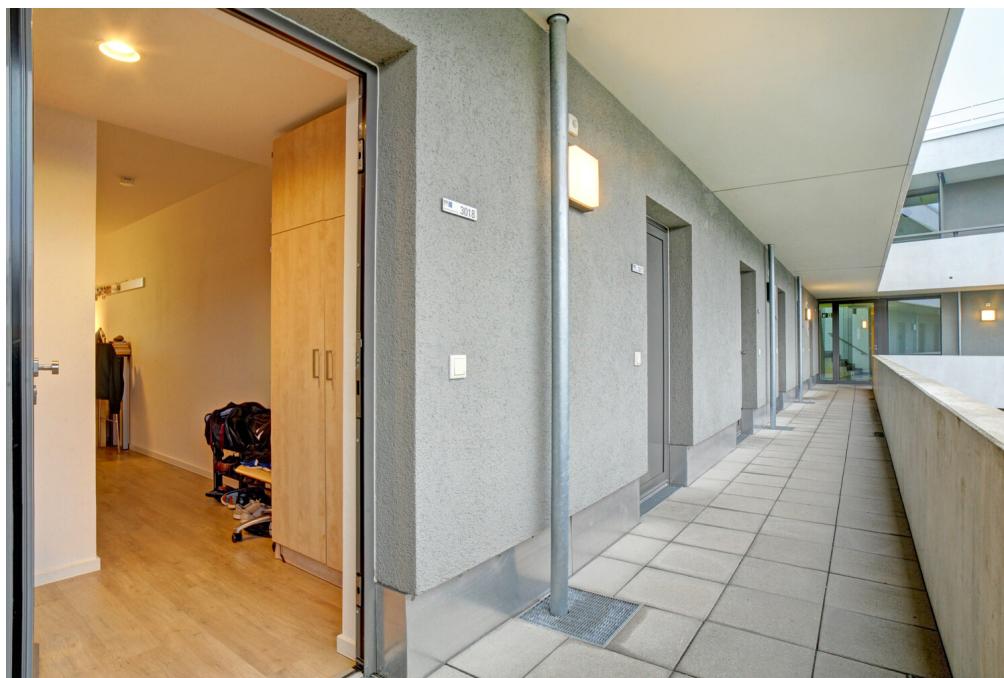
VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Az elso benyomás

Ez a modern, egyszobás lakás egy jól karbantartott, 2015-ben épült társasház harmadik emeletén lenyűgöző látványt nyújt hatékony alaprajzával, világos elrendezésével és egy napon, déli fekvésű erkélytel, amely kellemes természetes fényt biztosít. A körülbelül 21,25 m<sup>2</sup>-es lakótér nagyon jól kihasznált, modern fürdőszobával, funkcionálisan felszerelt konyhával és egy privát pincével rendelkezik, amely további tárolást biztosít. A lakás jelenleg határozott idejű bérleti szerződéssel van kiadva, és havi nettó bérleti díja 514 euró (598 euró rezsivel együtt). Ez kiváló választássá teszi azoknak a befektetőknek, akik azonnal jövedelmező és stabil lakóingatlant keresnek Münchenben. A konyha, a fürdőszoba, a padlóburkolat és az ablakok kiváló állapotban vannak. A lakás bútorozottan eladó – ideális egyszerű továbbbérletre vagy jövőbeni saját tulajdonú lakásba költözésre. Külön elonyt jelent a professzionális ingatlankezelő cég, amely biztosítja az állandóan rendezett megjelenést, és a bérbeadás és az albérlet minden aspektusát kezeli. Ez gyakorlatilag zökkenőmentes bérbeadási folyamatot biztosít. A lakóközösség teljes, 524 045,64 eurós tartalékkal rendelkezik, amelyból 988,35 eurót erre a lakásra különítettek el – ez egy pénzügyileg stabil befektetés jele. Akár személyes használatra, akár befektetésként, ez a kompakt, jól karbantartott és magas hozamú lakás jó helyen vonzó lehetoséget kínál. Örömmel küldünk további információkat és megválaszoljuk az ajánlattal kapcsolatos kérdéseit.

VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25036042 - 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 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.

VP azonosító: 25036042 - 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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