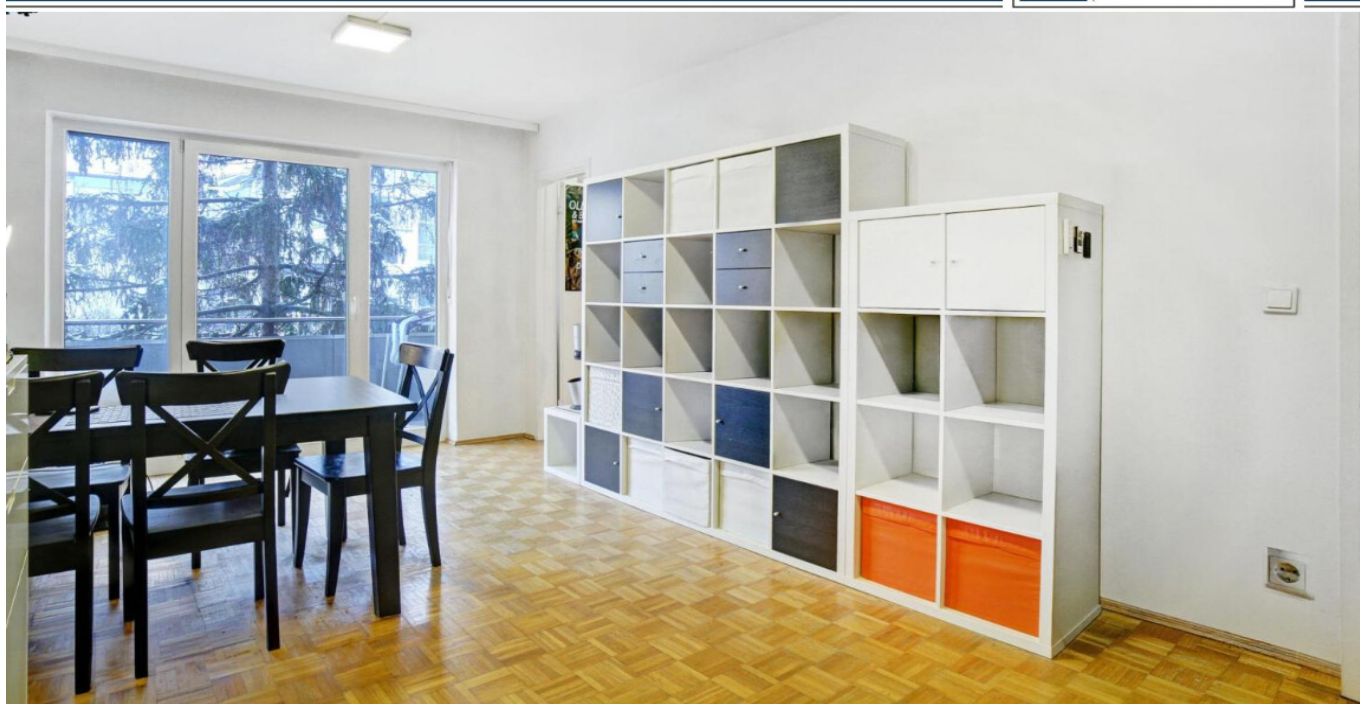


München - Maxvorstadt

# Zentral. Wertstabil. Gefragt. 1-Zimmer- Apartment in Top-Universitätslage Maxvorstadt

*Codice oggetto: 26036001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 32 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036001	Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Superficie netta	ca. 32 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1966	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	201.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2027	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1967 in zentraler Lage der Maxvorstadt. Die Kombination aus urbanem Umfeld, ruhiger Ausrichtung zum Innenhof und einem großzügigen Balkon macht dieses Apartment sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Auf ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen angenehm hellen Wohnbereich. Der Balkon erweitert den Wohnraum und bietet einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt. Eine funktional gestaltete Küche, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein separates Kellerabteil runden das Raumangebot ab. Der vorhandene Aufzug sowie ein eigener Garagenstellplatz erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 695 €. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine unmittelbare Einnahmesituation mit klar kalkulierbarer Perspektive. Gleichzeitig besteht im Zuge eines Verkaufs die Möglichkeit, das bestehende Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zu beenden, sodass eine zeitnahe Eigennutzung realisierbar ist. Der Mieter ist bereit bei Vertragsabschluss auszuziehen. Damit verbindet dieses Objekt aktuelle Ertragsstärke mit der Option auf flexible Selbstnutzung.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und modernisiert, unter anderem durch Maßnahmen wie die Erneuerung der Heizungsanlage sowie weitere bauliche Verbesserungen der vergangenen Jahre. Die solide Struktur der Eigentümergeinschaft unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Investition.

Die Eigentümergeinschaft verfügt über eine solide Gesamtrücklage von

155.340,59 €, wovon 4.038,86 € anteilig auf die Wohnung entfallen. Diese wirtschaftliche Basis unterstreicht die nachhaltige Struktur der Anlage.

Die Lage in der Maxvorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens. Universitäten, Innenstadt, kulturelle Einrichtungen sowie Grünflächen wie der Englische Garten sind schnell erreichbar. Gerade kleine, gut geschnittene Einheiten in dieser Mikrolage genießen dauerhaft hohe Nachfrage - ein wesentlicher Faktor für Wertstabilität und Vermietbarkeit.

Diese Wohnung vereint zentrale Lage, Komfort und Perspektive. Sie eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder als zukünftiges eigenes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Münchens.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen persönlich.

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1967 - solide Bausubstanz mit laufenden Modernisierungen
- \* Modernisierungen u. a. Fernwärmeanschluss (September 2026), Aufzugserneuerung (2025) sowie weitere Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre
- \* Gepflegter Zustand der Wohnung und der gesamten Wohnanlage
- \* Durchdachter Grundriss auf ca. 32,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiger Balkon mit ruhiger Ausrichtung zum Innenhof
- \* Personenaufzug
- \* 1 Garagenstellplatz - wertvoller Zusatznutzen in zentraler Lage
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Aktuell vermietet
- \* Kaltmiete: 695 € / Warmmiete: 815 €
- \* Miete Garage: 81 €

Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft

- \* Gesamtrücklagen: 155.340,59 €
- \* Anteilige Rücklage am Apartment: 4.038,86 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, angenehme Helligkeit und eine funktionale Aufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt - ein spürbarer Mehrwert in dieser zentralen Lage.

Aufzug und Garagenstellplatz sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Alltagstauglichkeit des Apartments. Die laufenden Modernisierungen im Gebäude tragen zur nachhaltigen Werterhaltung bei und stärken die langfristige Perspektive dieser Immobilie.

Für Kapitalanleger bedeutet dieses Wohnkonzept eine gut vermietbare Einheit in einer der gefragtesten Lagen Münchens. Für Eigennutzer bietet sich perspektivisch die Möglichkeit, ein kompaktes, wertbeständiges Zuhause in zentraler

Universitätslage zu sichern.

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der Maxvorstadt, einem der gefragtesten und lebendigsten Stadtteile Münchens. Die Schellingstraße liegt mitten im akademischen Zentrum der Stadt und verbindet urbanes Leben mit gewachsener Wohnqualität. Cafés, kleine Restaurants, Buchhandlungen und Nahversorger prägen das direkte Umfeld - alles fußläufig erreichbar und ideal für einen strukturierten Alltag.

Die Nähe zu den großen Universitäten ist ein wesentlicher Standortvorteil. Sowohl die Ludwig-Maximilians-Universität München als auch das Stammgelände der Technische Universität München befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Gerade für Studierende oder junge Berufseinsteiger bedeutet das: kurze Wege, maximale Flexibilität und hohe Lebensqualität.

Trotz der zentralen Lage bieten Grünflächen wie der Englischer Garten oder der Hofgarten einen schnellen Ausgleich zum urbanen Umfeld - ideal zum Joggen, Spazieren oder Lernen im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station Universität (U3/U6) sowie Theresienstraße (U2) sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine direkte Verbindung in alle wichtigen Stadtteile. Tram- und Buslinien ergänzen das Angebot. Auch mit dem Fahrrad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt oder in Schwabing.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Kleine Einheiten in dieser Mikrolage sind dauerhaft gefragt - sowohl bei Studierenden als auch bei jungen Berufstätigen.

ENTFERNUNGEN:

- U-Bahn „Universität“ (U3/U6): ca. 5 Minuten Fußweg
- U-Bahn „Theresienstraße“ (U2): ca. 4 Minuten Fußweg
- LMU München: ca. 6 Minuten Fußweg
- TUM Stammgelände: ca. 8 Minuten Fußweg
- Supermärkte / Nahversorgung: 2–5 Minuten Fußweg
- Englischer Garten: ca. 10 Minuten Fußweg
- Marienplatz: ca. 2,5 km / ca. 8 Minuten mit U-Bahn
- Hauptbahnhof München: ca. 2 km / ca. 8 Minuten mit U-Bahn
- Flughafen München: ca. 35 km / ca. 35–40 Minuten mit Auto oder S-Bahn

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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

**Codice oggetto: 26036001 - 80798 München - Maxvorstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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