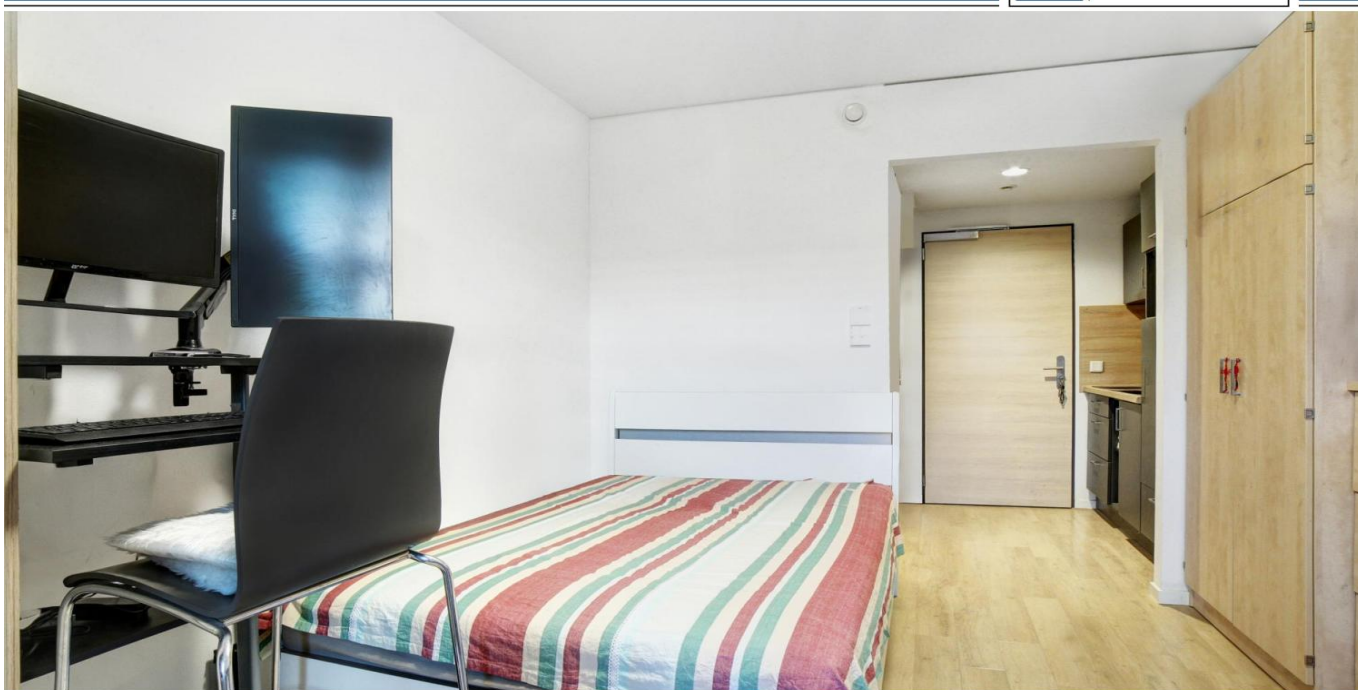


München – Schwabing Ost

## Moderno monolocale a Monaco di Baviera: ideale per studenti o investitori

Codice oggetto: 25036041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 22,2 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

- 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: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036041
Superficie netta	ca. 22,2 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	102.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà





Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà





Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà





**Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost**

# La proprietà

VP

VON POLL  
FINANCE

# 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

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## 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: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Una prima impressione

Questo monolocale ben tenuto, al primo piano di un moderno condominio costruito nel 2015, vanta una planimetria efficiente, una distribuzione degli spazi ben studiata e un soleggiato balcone esposto a ovest. La superficie abitabile di circa 22,2 m<sup>2</sup> è sfruttata in modo ottimale e comprende un bagno moderno, una cucina attrezzata funzionale e una pratica cantina per ulteriore spazio. Un posto auto sotterraneo completa questa interessante offerta. L'appartamento è attualmente affittato con un contratto di locazione a tempo determinato e genera un canone mensile di 559 € (706 € incluse le utenze). Questo lo rende ideale per gli investitori che cercano un immobile da investimento stabile e immediatamente redditizio a Monaco di Baviera. Cucina, bagno, pavimenti e finestre sono in ottime condizioni. L'appartamento viene venduto arredato, perfetto per un facile riaffitto o per un futuro acquisto. La società di gestione immobiliare professionale merita una menzione speciale, in quanto non solo garantisce l'aspetto generale dell'edificio, ma gestisce anche tutti gli aspetti dell'affitto e del subaffitto dell'appartamento. Il proprietario non deve quindi sostenere alcuno sforzo, un vantaggio significativo, poiché il processo di affitto si svolge in modo fluido e coerente. L'associazione dei proprietari dispone di un solido fondo di riserva complessivo di 524.045,64 €, di cui 1.032,89 € sono destinati a questo appartamento. Ciò sottolinea la stabilità finanziaria dell'immobile. Ideale sia per i proprietari che per gli investitori che cercano un immobile moderno, ben tenuto e in una buona posizione, che generi rendimenti immediati. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e rispondere a qualsiasi domanda su questa interessante offerta.



Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25036041 - 80939 München – Schwabing Ost

## 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

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

---

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