

München – Schwabing Ost

## Grazioso monolocale a Monaco di Baviera: perfetto per studenti e investitori

**Codice oggetto: 25036042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 21,25 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036042
Superficie netta	ca. 21,25 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2015

Prezzo d'acquisto	230.000 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: 25036042 - 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/m <sup>2</sup> a
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

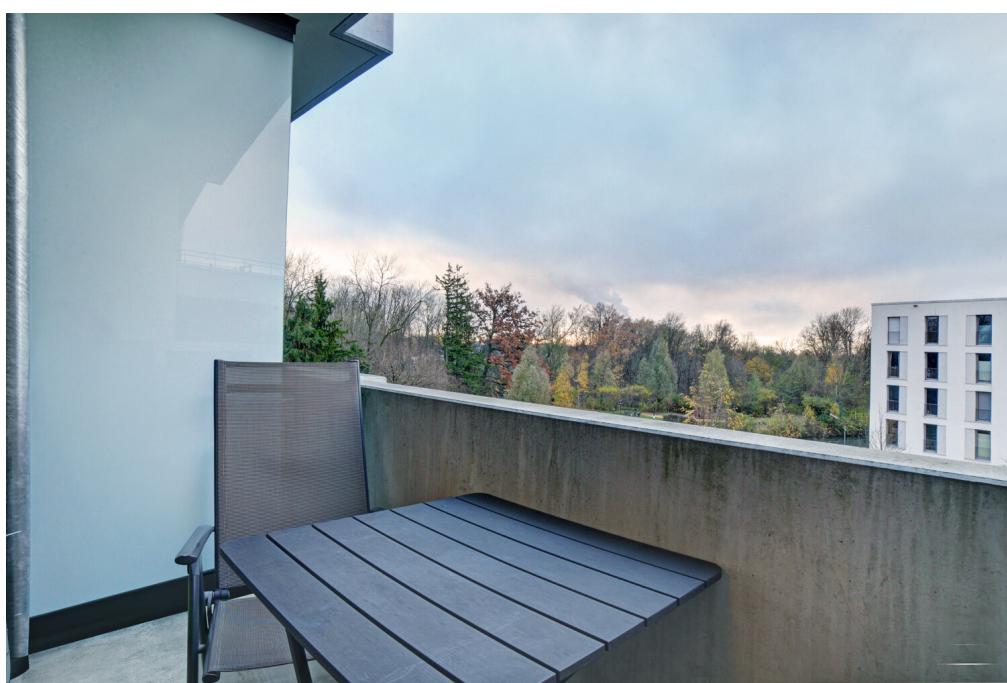
Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà



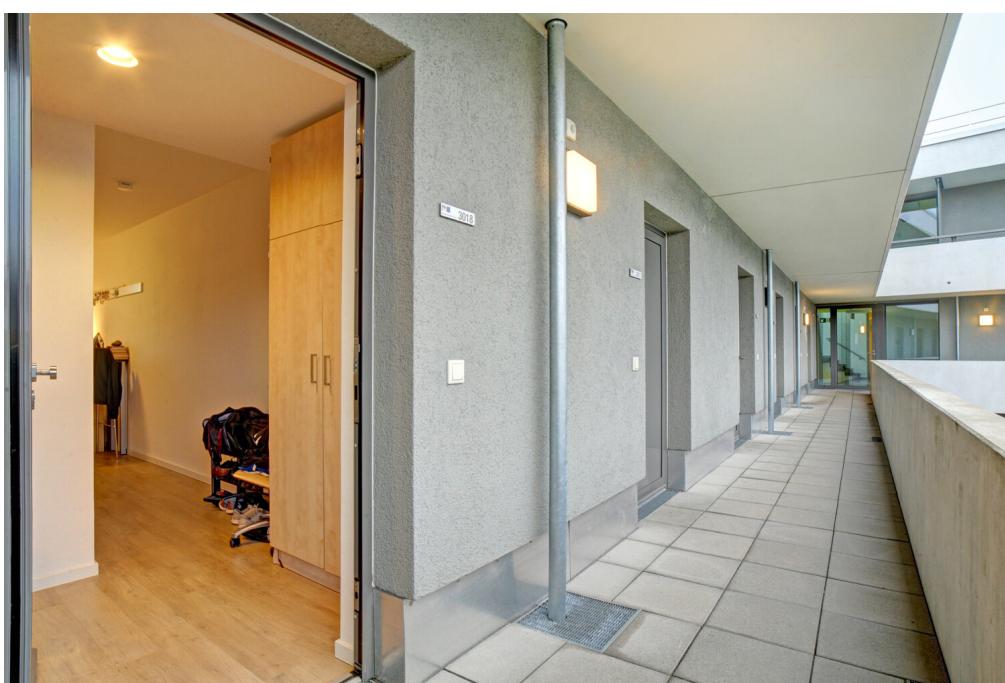
Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà



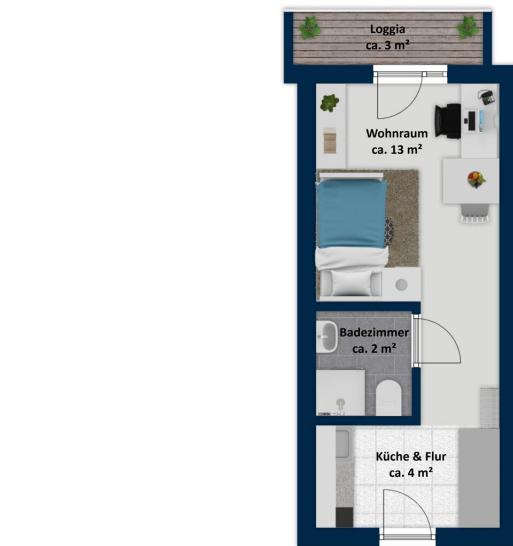
Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25036042 - 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: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Una prima impressione

Questo moderno monolocale al terzo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 2015, colpisce per la sua planimetria efficiente, la disposizione chiara e un soleggiato balcone esposto a sud che garantisce una piacevole luce naturale. La superficie abitabile di circa 21,25 m<sup>2</sup> è molto ben sfruttata e offre un bagno moderno, una cucina attrezzata funzionale e una cantina privata per ulteriore spazio. L'appartamento è attualmente affittato con un contratto di locazione a tempo determinato e genera un canone netto mensile di 514 € (598 € incluse le utenze). Questo lo rende un'ottima scelta per gli investitori che cercano un immobile residenziale stabile e immediatamente redditizio a Monaco di Baviera. Cucina, bagno, pavimenti e finestre sono in ottime condizioni. L'appartamento viene venduto arredato, ideale per un facile riaffitto o per un futuro acquisto. Un vantaggio particolare è la società di gestione immobiliare professionale, che garantisce un aspetto costantemente ordinato e gestisce tutti gli aspetti dell'affitto e del subaffitto. Questo garantisce un processo di affitto praticamente senza problemi. L'associazione dei proprietari dispone di un solido fondo di riserva complessivo di 524.045,64 €, di cui 988,35 € sono destinati a questo appartamento, a dimostrazione di un investimento finanziariamente solido. Che si tratti di uso personale o di investimento, questo appartamento compatto, ben tenuto e ad alto rendimento, in una posizione strategica, rappresenta un'opportunità interessante. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni e rispondere a qualsiasi domanda su questa offerta.

Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25036042 - 80939 München – Schwabing Ost**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25036042 - 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 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.

Codice oggetto: 25036042 - 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](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)