

München – Schwabing West

# Schwabing: Renovierungsbedürftiges, vermietetes Apartment mit Balkon

Objektnummer: 24036021



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 21,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Auf einen Blick

|              |                         |                            |   |
|--------------|-------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24036021                | Kaufpreis                  | 189.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 21,6 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Apartment   |
| Zimmer       | 1                       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                       |                            |   |
| Badezimmer   | 1                       |                            |   |
| Baujahr      | 1965                    | Modernisierung / Sanierung | 2006  |
|              |                         | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                         | Ausstattung                | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 165.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1965                        |

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Die Immobilie



**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 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,29% p.a.          | 3,40% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,11% p.a.          | 3,19% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,43% p.a.          | 3,50% p.a.            |

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gut geschnittenes Apartment im Hochparterre eines im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 22 m<sup>2</sup> und umfasst ein Zimmer mit Küchenzeile, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Die Wohnung ist einfach ausgestattet und weist Renovierungsbedarf auf, was wiederum Potenzial für individuelle Anpassungen bietet. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Fußboden besteht aus Parkett, auf dem ein Teppich verlegt wurde. Derzeit ist die Wohnung vermietet, mit einer monatlichen Kaltmiete von € 400,00. Ab dem 01.01.2025 wird die Kaltmiete auf € 460,00 erhöht. Die Miete wird vom Sozialamt München getragen. Der Mietvertrag besteht seit dem 15.02.2005. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen keine Fotoaufnahmen von der Wohnung zur Verfügung stellen können. Gerne können Sie die Wohnung bereits virtuell mit unserem 360°- Rundgang besichtigen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Ausstattung und Details

- \* Apartment im Hochparterre
- \* Baujahr 1965
- \* Zustand: Renovierungsbedürftig
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Balkon
- \* Parkettboden (Teppichboden wurde darüber verlegt)
- \* Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- \* Vermietet seit dem 15.02.2005
- \* Aktuelle monatliche Kaltmiete: € 400,00/ Ab dem 01.01.2025: € 460,00
- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 149,00
- \* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. € 780,00



Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Alles zum Standort

Das Apartment befindet sich im beliebten Stadtteil Schwabing und grenzt an den Stadtteil Milbertshofen-Am Hart. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Englischen Garten sowie zum Luitpoldpark aus, die zum Spaziergehen, zum Erholen und für Aktivitäten im Freien einladen. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können. VERKEHRSANBINDUNG: Die Buslinien 140/141/N40 sind nur eine Gehminuten entfernt. Die U-Bahn-Haltestellen "U2 Milbertshofen" und "U6 Alte Heide" sind in ca. 14 - 20 Gehminuten zu erreichen. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 140/141/N40 "Griegstraße" - ca. 90 m entfernt, ca. 1 Gehminute - U-Bahn Haltestelle "U2 Milbertshofen" - ca. 1,1 km entfernt, ca. 14 Gehminuten - U-Bahn Haltestelle "U6 Alte Heide" - ca. 1,7 km entfernt, ca. 20 Gehminuten - Flughafen München - ca. 28 km, ca. 20 Autominuten - Marienplatz München - ca. 6 km, ca. 17 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 6,2 km, ca. 19 Autominuten - Supermarkt (NETTO, LIDL, REWE, EDEKA, DM) - ca. 650 m bis 1,3 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 130 m bis 500 m entfernt

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24036021 - 80807 München – Schwabing West

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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