

München – Schwabing West

# Unikat in Bestlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Balkon und sonnigem Innenhof!

Objektnummer: 25036003



KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

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

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036003
Wohnfläche	ca. 55,08 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	648.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	108.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie



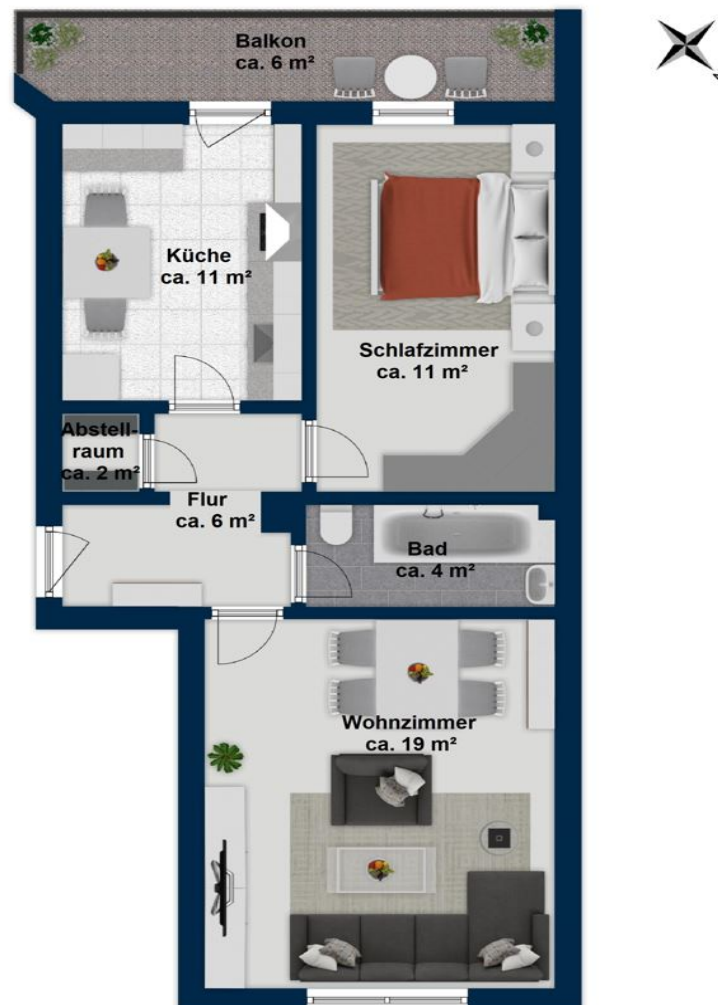
Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036003 - 80796 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: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese einzigartige, sehr helle und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss des 1964 erbauten Mehrfamilienhaus. Die vorteilhafte Aufteilung und ausgezeichnete Lage machen diese Immobilie besonders attraktiv. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein innenliegendes Bad, einen kleinen Abstellraum sowie eine geräumige Wohnküche mit Zugang zum ruhigen Süd-West-Balkon/Loggia, der Dank der Überdachung nicht nur im Sommer eine tolle Erweiterung ist. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und kann mit Tisch und Stühlen als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Und das Beste daran: Der an die Küche angrenzende Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage. Mitten in Schwabing, zwischen Kurfürstenplatz (mehrere Tram- und Busverbindungen) und Hohenzollernplatz (U2/U8) und nur wenige Gehminuten vom Elisabethplatz entfernt. Der Elisabethmarkt (Wochenmarkt) ist sieben Tage die Woche geöffnet und ein echtes Highlight in Schwabing. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage. Durch die Kombination aus praktischer Aufteilung, angenehmem Wohnkomfort und der sehr guten Lage eignet sich diese Etagenwohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohngelegenheit suchen - ein echtes Unikat! Für Kapitalanleger ist eine Spitzenmiete zu erzielen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Ausstattung und Details

### ALLGEMEIN

- \* 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss
- \* Baujahr 1964
- \* Zustand: gepflegt
- \* 22 Einheiten im Gebäude
- \* Aufzug
- \* reservierter Fahrradstellplatz in Tiefgarage für Anwohner

### WOHNUNG

- \* innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat, Fliesen
- \* Fenster mit Doppelverglasung (Holz)
- \* Bad mit Badewanne
- \* Abstellraum innerhalb der Wohnung
- \* Balkon (Süd-West-Ausrichtung) zum Innenhof
- \* geräumige Wohnküche
- \* Einbauküche
- \* Kellerabteil
- \* bezugsfrei

### MODERNISIERUNGEN

- \* Modernisierungen/Renovierungen: Gebäude 1983, Heizung (Fernwärme) 2017, Badezimmer 2021, Fenstergläser 2021, Böden 2022

### HAUSGELD UND RÜCKLAGEN

- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 321,50 Euro + Rücklagenzuführung von € 42,50
- \* Rücklagenstand zum 31.12.2023 (gesamt/anteilig): ca. € 60.298/ ca. € 3.076

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Schwabing - einer der beliebtesten Münchner Stadtteile. Der Kurfürstenplatz, Hohenzollernplatz und Elisabethplatz mit dem Elisabethmarkt sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und ihrer Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Olympiapark und Englischen Garten aus. Universitäten sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar. Obwohl sich die Wohnung in der begehrten und ruhigen Wohngegend Schwabings befindet, ist das Club- und Nachtleben fußläufig erreichbar. Supermärkte, Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Die U-Bahn-Haltestelle "U2/U8 Hohenzollernplatz" sowie die Buslinien 53/59/N44 und Tramlinien 12/27/N27 am "Hohenzollernplatz" sind in ca. vier Gehminuten zu erreichen. Die Tramlinie 12 und die Buslinien 53/59/N44 am "Kurfürstenplatz" sind in nur zwei Gehminuten erreichbar. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. **ENTFERNUNGEN:** - Buslinien 53/59/N44 und Tramlinien 12/27/N27 "Hohenzollernplatz" - ca. 250 m entfernt, ca. 4 Gehminuten - U-Bahn "Hohenzollernplatz" - ca. 250 m entfernt, ca. 4 Gehminuten - Buslinien 53/59/N44 und Tramlinien 12 "Kurfürstenplatz" - ca. 110 m entfernt, ca. 2 Gehminuten - Siegestor, Chinesischer Turm, Universität - nur unter ca. 10 Fahrradminuten zu erreichen - Marienplatz München - ca. 4,5 km, ca. 12 Fahrradminuten - Hauptbahnhof München - ca. 3 km, ca. 12 Minuten mit der U-Bahn, ca. 12 Fahrradminuten - Flughafen München - ca. 31 km, ca. 28 Autominuten - Supermarkt (EDEKA, NETTO CITY, REWE, BASIC BIO-SUPERMARKT, LIDL) - ca. 350 m bis 1,0 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe - ca. 100 m

Objektnummer: 25036003 - 80796 München – Schwabing West

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 108.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25036003 - 80796 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)