München – Maxvorstadt

Urbanes Wohnen in Bestlage der Maxvorstadt – großzügiges Apartment mit Loggia & TG

Objektnummer: 26036026_2



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

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

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26036026_2
Wohnfläche	ca. 43 m²
Etage	3
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	12.02.2029
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

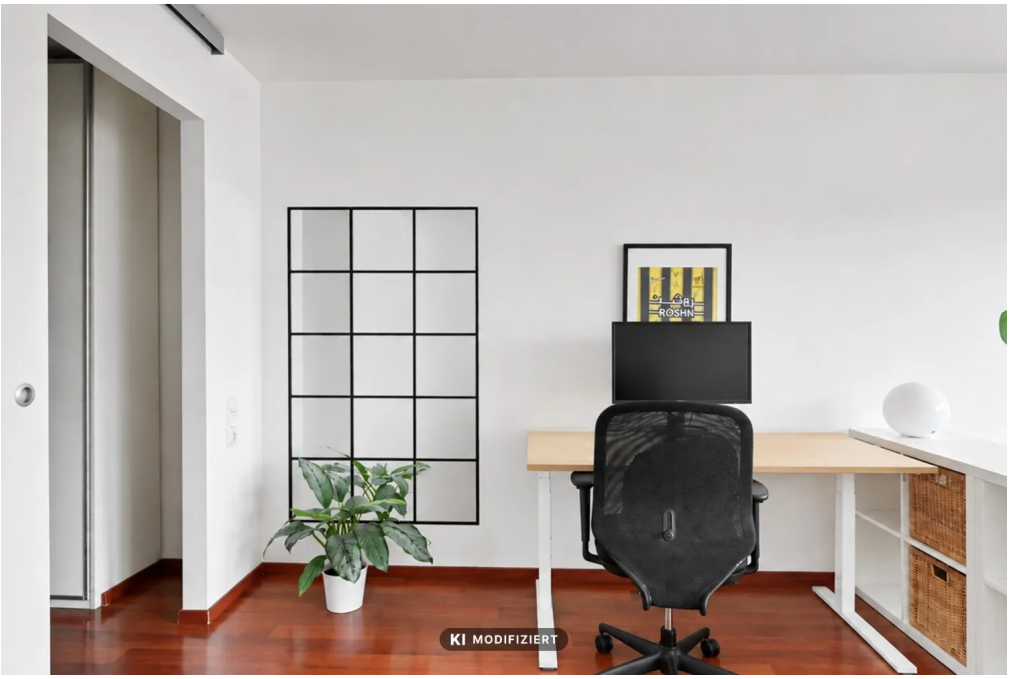
Die Immobilie





Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Die Immobilie





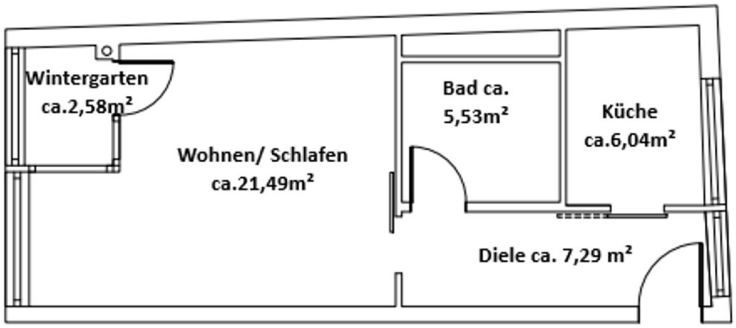
Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München - Maxvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

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: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 42,93 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Münchner Maxvorstadt und verbindet eine zentrale Innenstadtlage mit einem funktionalen Grundriss und einer angenehmen Südausrichtung. Durch die großzügigen Fensterfronten ist das Apartment lichtdurchflutet.

Die barrierefreie Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche, Handtuchheizkörpern und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Damit bietet die Wohnung auf kompakter Fläche einen zeitgemäßen und komfortablen Ausstattungsstandard.

Die vorhandene Einbauküche ist mit einem Elektroherd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und einer Spülmaschine ausgestattet. Ergänzend steht ein Garderobenschrank zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der für zzgl. 35 000 € erworben werden kann. Er sorgt in dieser zentralen Münchner Lage für komfortables Parken.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.07.2025.
Die monatlichen Zahlungen belaufen sich derzeit auf insgesamt 1.160 €, bestehend aus 940 € Miete für die Wohnung, 80 € für den Tiefgaragenstellplatz sowie 140 € Vorauszahlungen für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten.
(Mieterhöhung ab 1.1.2027 auf 1313 € Gesamtmiete, bestehend aus 1081 € für die Wohnung, 92 € für den TG Stellplatz & 140 € Vorauszahlungen für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten)
Eine Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses ist möglich.

Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohnung in gefragter Münchner Innenstadtlage suchen. Die Kombination aus Südausrichtung, Tiefgaragenstellplatz, guter Ausstattung und zentraler Lage in der Maxvorstadt macht das Objekt zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Ausstattung und Details

* Einbauküche mit Geschirrspüler, Elektroherd und Kühlschrank
* Bad mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
* Helle, beheizbare Loggia / Wintergarten mit Südausrichtung
* Kellerabteil
* Großer, einzelner Tiefgaragenstellplatz
* Isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Raffstore
* Gemeinschaftsräume wie Waschküche und Fahrradraum
* Hausgeld 308 € / Mon.
* Rücklagen gesamtes Gebäude gemäß Wirtschaftsplan 2027: ca.1.440.000 €

Rücklagen anteilig der Wohnung: ca. 3.700 €

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im westlichen Teil der Maxvorstadt, nur wenige Gehminuten vom Stiglmaierplatz entfernt. Die Lage verbindet kurze Wege in die Münchner Innenstadt mit dem lebendigen Charakter eines der vielseitigsten Stadtviertel der Stadt. Cafés, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten:
Der Königsplatz mit dem Lenbachhaus sowie das Münchner Kunstareal mit Alter Pinakothek, Pinakothek der Moderne und zahlreichen weiteren Museen, Galerien und Hochschulen liegen nur einen Spaziergang entfernt. Gerade die Mischung aus Kultur, Gastronomie, Hochschulen und Innenstadtlage macht die Maxvorstadt zu einer besonders abwechslungsreichen Wohnlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Stiglmaierplatz ist mit U-Bahn und Tram in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der U1 ist der Münchner Hauptbahnhof nur eine Station entfernt; die reine Fahrzeit beträgt rund zwei Minuten. Von dort bestehen Anschlüsse an die S-Bahn-Stammstrecken, den Regional- und Fernverkehr sowie weitere U-Bahn-, Tram- und Buslinien.

Die Tramlinien 20 und 21 ergänzen die Verbindung Richtung Innenstadt und in den Münchner Norden. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof sind auch der Flughafen München sowie Ziele außerhalb der Stadt komfortabel erreichbar.

Entfernungen
U-Bahnhof „Stiglmaierplatz“: ca. 5 Minuten Fußweg
Hauptbahnhof München: 1 Station mit der U1 / ca. 2 Minuten Fahrzeit
Königsplatz: ca. 10–15 Minuten Fußweg
Kunstareal / Pinakotheken: ca. 15 Minuten Fußweg
Karlsplatz (Stachus): ca. 15–20 Minuten zu Fuß bzw. wenige Minuten mit dem ÖPNV
Marienplatz: ca. 10–15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Flughafen München: ca. 45–50 Minuten mit U- und S-Bahn

Eine zentrale Münchner Lage, bei der vieles zu Fuß erreichbar ist und der Hauptbahnhof praktisch vor der Tür liegt – ideal für alle, die kurze Wege und urbanes Leben schätzen.

Objektnummer: 26036026_2 - 80335 München - Maxvorstadt

Weitere Informationen

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: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com