München – Maxvorstadt

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

Codice oggetto: 26036026_2



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

- 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: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036026_2
Superficie netta	ca. 43 m²
Piano	3
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

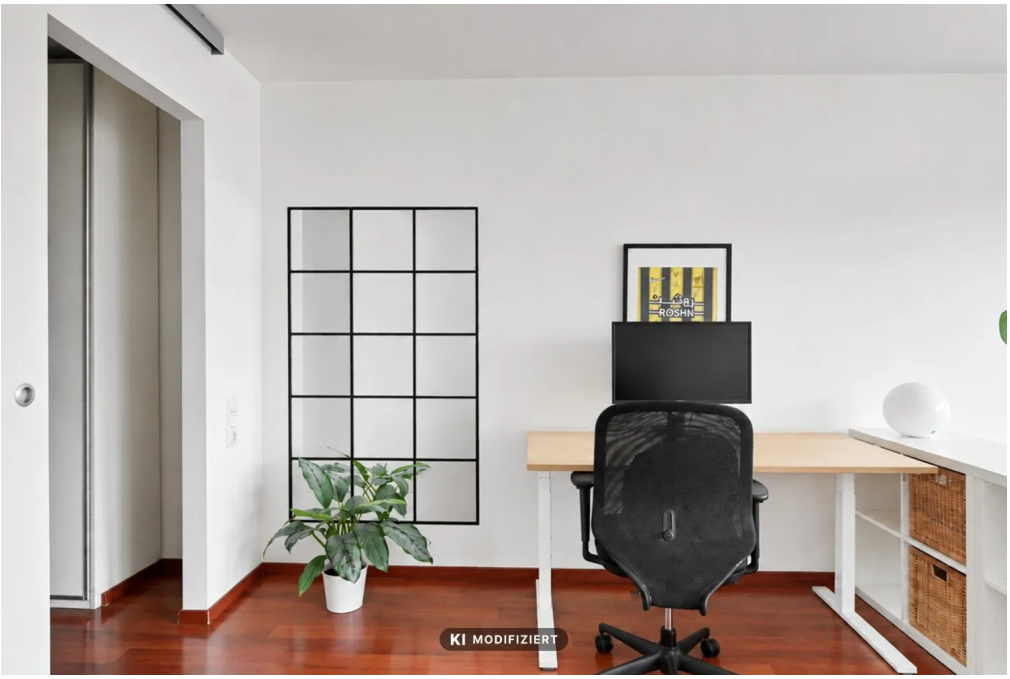
La proprietà





Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

La proprietà





Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

La proprietà





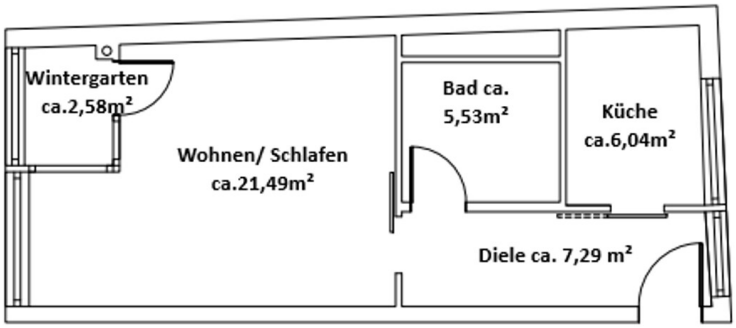
Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

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: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Dettagli dei servizi

*** 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 €

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26036026_2 - 80335 München – Maxvorstadt

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