



80803 München

HEGERICH: Frei ab 31.10.2022 - 1-Zi. Apartment in Schwabing!



499.000 €

Kaufpreis

51 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Nico Müller

Tel.: +49 89 230 69 62-26

nm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	2,28 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaltmiete	600 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	220 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.10.2019
gültig bis	17.10.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1961
Energieverbrauchskennwert	142
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2005
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Geräumige Wohnung in Top Lage Schwabings
- Separates Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Lichtdurchflutete Loggia in Richtung Leopoldstraße
- Getrennter Schlafbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Eigenes Speicherabteil im Dachgeschoss
- Gepflegte WEG mit 37 Parteien
- Bodenbeläge: Teppich, Parkett, Fliesen



Beschreibung

Diese 1-Zimmerwohnung in Schwabing bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine perfekte Investitionsmöglichkeit. Die Wohnanlage aus dem Jahr 1961 mit 37 Einheiten in Straßen- und Innenhofausrichtung ist sehr gepflegt und mit ruhigem Wohnen in zentraler Lage verbunden. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in jedes Stockwerk des Gebäudes.

Besonders hervorzuheben innerhalb der Wohnung ist der ca. 33,6 m² große Wohn-, Ess- und Schlafbereich mit separater Küche und einem geräumigen Badezimmer mitsamt Badewanne sowie Fenster. Die Küche ist aktuell mit einer älteren Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet. Als Highlight der Wohnung zeigt sich die Loggia mit ca. 4,6 m² zur Leopoldstraße in Ostausrichtung.

Die angebotene 1-Zimmer Wohnung ist teilweise renovierungsbedürftig, wird aber durch die Mieter gut gepflegt.

Aktuell wird die Wohnung von einer 4-köpfigen Familie bewohnt, die zum 31.10.2022 ausziehen werden. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.05.2014 und wurde von den vorherigen Eigentümern übernommen. Es ist eine Staffelmiete im Mietvertrag vereinbart - die Miete beträgt aktuell ca. 600,- € kalt pro Monat. Die letzte Mieterhöhung war im Juli 2020.

Seit Anfang Februar gibt es eine neue Hausverwaltung (Hammerla) für die gesamte WEG. Es stehen keine Sonderumlagen für Sanierungsarbeiten am Gebäude an und die Rücklage beträgt zum 31.12.2018 ca. 172.000,- €. Das Hausgeld betrug in 2021 monatlich ca. 220 € inkl. Rücklagenzuführung und Heizkosten.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 499.000,- € inkl. festem Inventar. Zusätzlich zur Wohnung gibt es noch ein eigenes Speicherabteil im Dachgeschoss.

Lage

Der Stadtteil Schwabing ist Münchens kulturelles Zentrum. Rund um die Münchner Freiheit findet man eine einzigartige Theaterdichte. Zahlreiche Bars, Restaurants und Clubs längs der Leopoldstraße laden zum Verweilen ein. Bei Sonnenschein bietet der Englische Garten schöne Spaziergänge und die berühmte Eisbachwelle. Sei es eine Bootsfahrt auf dem See, ein kühles Bier am Seehaus oder am Chinesischen Turm - hier finden Sie viele Freizeitmöglichkeiten in naher Umgebung.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe entlang der Leopoldstraße, am Schwabinger Tor oder an der Münchner Freiheit.

Die Münchner Innenstadt können Sie schnell und einfach mit der U3/U6 Haltestelle Münchner Freiheit, ca. 8 Gehminuten entfernt, erreichen oder mit der Tramlinie 28. Diese befindet sich nur eine Seitenstraße weiter und bringt Sie bis zum Sendlinger Tor. Über die direkte Lage an der Leopoldstraße gelangen Sie auch mit dem Auto schnell zu diversen Grünflächen in der Stadt sowie zu den Autobahnen in Richtung Ingolstadt, dem Münchner Flughafen oder auch Augsburg.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen



wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.













HEGERICH
IMMOBILIEN

