

80804 München

3-Zimmer-Wohnung in Schwabing-West – saniert, möbliert vermietet,
mit TG-Stellplatz



Kaufpreis

834.000 €

Wohnfläche

90 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH**

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	834.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-01-28
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	92.80

Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

3-Zimmer-Wohnung in Schwabing-West – saniert, möbliert vermietet, mit TG-Stellplatz

Lage-Beschreibung

Die Rümmanstraße liegt in Schwabing-West – einer der etablierten und nachhaltig gefragten Wohnlagen Münchens. Hier verbinden sich urbanes Leben, eine gewachsene Infrastruktur und außergewöhnlich viel Grün zu einer Lage, die seit Jahren eine breite Mieterschaft anspricht.

Online-ID:
YVKGABVL

Objekt-Nr.:
1000-268



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Mit dem Luitpoldpark liegt eine der großzügigen Grünanlagen Schwabings praktisch im direkten Umfeld. Auch der Englische Garten, Münchens größter Park, ist gut erreichbar und bietet mit weitläufigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen sowie dem Kleinhesseloher See einen hohen Freizeitwert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über den Scheidplatz mit den U-Bahn-Linien U2 und U3 sowie den Petuelring mit der U3 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Münchner Innenstadt, Marienplatz und weitere zentrale Stadtbereiche. Die U3 verbindet den Petuelring ohne Umstieg unter anderem mit dem Marienplatz und Sendlinger Tor. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen im Umfeld der Rümannstraße; die MVG führt hier unter anderem die Buslinie 142.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im gewachsenen Schwabinger Umfeld gut erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu wichtigen Arbeits-, Klinik- und Wissenschaftsstandorten im Münchner Norden.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung – modernisiert, möbliert und nachhaltig vermietet

- Ca. 90 m² Wohnfläche: Großzügige Platzverhältnisse und eine Wohnungsgröße, die eine breite und zahlungskräftige Mietzielgruppe anspricht.
- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung: Ein klarer, marktgängiger Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und guten Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.
- Baujahr 1977: Eine etablierte Wohnanlage in gewachsener Lage von Schwabing-West.
- Sanierung im Jahr 2023: Zeitgemäßer Wohnstandard und ein entsprechend reduzierter kurzfristiger Modernisierungsbedarf innerhalb der Wohnung.
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer: Flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und damit attraktiv für unterschiedliche Mieterprofile.
- Heller, offener Wohn- und Essbereich: Großzügiges Raumgefühl und ein modernes Wohnkonzept, das heutigen Wohnansprüchen entspricht.
- Integrierte, teiloffene Einbauküche: Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine kommunikative, zeitgemäße Wohnatmosphäre.
- Einbauküche mit den notwendigen Elektrogeräten: Ein sofort nutzbares Küchenkonzept, das insbesondere bei einer möblierten Vermietung einen klaren Mehrwert bietet.
- Eichenparkett in den Wohnbereichen: Die natürliche und zeitlose Bodenwahl schafft eine hochwertige Wohnatmosphäre und unterstreicht den gepflegten Charakter der Wohnung.
- Fliesen im Badezimmer: Pflegeleichte und strapazierfähige Oberflächen sorgen für eine dauerhaft praktische Nutzung.
- Zwei Badezimmer: Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Bad mit Dusche bieten zusätzlichen Komfort und erhöhen die Alltagstauglichkeit der Wohnung.
- Manuelle Rollos in der Wohnung: Praktischer Sicht- und Sonnenschutz für ein angenehmes Wohngefühl und mehr Privatsphäre.
- Süd-Ost-Balkon zum Innenhof: Die attraktive Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und macht den geschützten Außenbereich zu einem ruhigen Rückzugsort abseits des städtischen Geschehens.
- Gefragte Lage in Schwabing-West: Hohe Standortakzeptanz, eine breite Mieternachfrage und sehr gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.
- Voll möbliert vermietet: Ein bereits etabliertes Vermietungskonzept mit laufenden Mieteinnahmen seit Juli 2023.
- Tiefgaragenstellplatz: Ein gerade in innerstädtischer Lage besonders gefragtes Ausstattungsmerkmal und zusätzlicher Mehrwert für Mieter und Eigentümer.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Großzügig, hell und bereits erfolgreich vermietet: Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in gefragter Lage von Schwabing-West und verbindet eine angenehme Wohnqualität mit den wesentlichen Eigenschaften, die für Kapitalanleger von besonderem Interesse sind.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gut nutzbare Raumaufteilung und ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit einer integrierten, teiloffenen Küche, die sich harmonisch in den Raum einfügt und eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus besteht direkter Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon zum Innenhof. Der geschützte Außenbereich bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit abseits des städtischen Geschehens und erweitert den Wohnraum insbesondere in den warmen Monaten auf attraktive Weise.

Auch die weiteren Zimmer verfügen über angenehme Raumgrößen und lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Die klare Aufteilung spricht damit eine breite Mietzielgruppe an und schafft gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

Die Wohnung wurde vor Kurzem umfassend saniert und anschließend möbliert vermietet. Der zeitgemäße Zustand, die helle Gestaltung und das bereits bestehende Nutzungskonzept machen die Immobilie zu einer unkomplizierten und gut positionierten Kapitalanlage.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und bietet gerade in dieser innerstädtischen Lage einen zusätzlichen, dauerhaft gefragten Mehrwert.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1977 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 16.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen





