80804 München

München-Schwabing: saniert, möbliert vermietet & mit TG



Kaufpreis
790.000 €

Wohnfläche
90 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.01.2028
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	92.80

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

München-Schwabing: saniert, möbliert vermietet & mit TG

Lage-Beschreibung

Die Rümannstraße 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.

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.

Online-ID: YVKGABVL

Objekt-Nr.: 1000-268

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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.

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.

Die im Exposé gezeigten Bilder können vom tatsächlichen Zustand der Wohnung abweichen. Die Wohnung ist vermietet; Möblierung und Einrichtung können sich durch den aktuellen oder einen künftigen Mieter verändern.

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: 26.10.2026 - Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Eine gute Kapitalanlage überzeugt nicht durch möglichst viele Versprechen, sondern durch eine schlüssige Kombination aus Standort, Zustand, Grundriss und bestehender Nutzung.

Diese sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses in Schwabing-West. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und ist seit Juli 2023 voll möbliert vermietet. Damit verbindet sie einen zeitgemäßen Wohnstandard mit einem bereits etablierten Nutzungskonzept und laufenden Mieteinnahmen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Die integrierte, teiloffene Küche fügt sich klar in den Raum ein und schafft eine offene, kommunikative Wohnstruktur. Eichenparkett unterstreicht den hochwertigen und zugleich zeitlosen Charakter.

Von hier aus führt der direkte Weg auf den Süd-Ost-Balkon zum Innenhof. Der geschützte Außenbereich schafft Abstand zum städtischen Geschehen und erweitert die Wohnung um einen privaten Rückzugsort.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Gerade diese Vielseitigkeit erhöht die Attraktivität für unterschiedliche Mieterprofile.

Ein weiterer Vorteil sind die zwei Badezimmer: eines mit Badewanne, das zweite mit Dusche. Damit bietet die Wohnung einen Komfort, der bei vergleichbaren 3-Zimmer-Wohnungen nicht selbstverständlich ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot und erhöht gerade in Schwabing-West die Alltagstauglichkeit und Vermietbarkeit.

Eine Kapitalanlage mit bereits vorhandener Struktur

Für Anleger bedeutet der aktuelle Zustand vor allem eines: wesentliche Schritte sind bereits erfolgt.

Die Wohnung ist saniert. Die Möblierung ist vorhanden. Das Vermietungskonzept besteht seit Juli 2023.

Damit entfällt ein erheblicher Teil der typischen Vorbereitungsphase zwischen Erwerb und Vermietung. Gleichzeitig bleibt die Immobilie aufgrund ihrer Größe, ihres Grundrisses und ihrer Lage langfristig vielseitig nutzbar.

Die rund 90 m² Wohnfläche sprechen nicht nur klassische Single-Haushalte an. Auch Paare, beruflich stark eingebundene Mieter oder Bewohner mit zusätzlichem Arbeitszimmer finden hier ein passendes Raumangebot.

Diese Kombination aus etabliertem Münchner Standort, saniertem Zustand und bestehender Vermietung bildet die wesentliche Stärke der Immobilie.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur bestehenden Vermietung, den laufenden Kosten und den wirtschaftlichen Eckdaten der Immobilie.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung – modernisiert, möbliert und nachhaltig vermietet

Ausstattung

+ Ca. 90 m² Wohnfläche – großzügig genug für Paare, anspruchsvolle Singles oder Mieter mit zusätzlichem Arbeitszimmer.

+ 3 gut geschnittene Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

+ Sanierung im Jahr 2023 – moderner, gepflegter Zustand und damit deutlich reduzierter kurzfristiger Investitionsbedarf.

+ Voll möbliert vermietet seit Juli 2023

+ Großzügiger Wohn- und Essbereich – zentraler Aufenthaltsbereich mit guter Möblierbarkeit und offenem Raumgefühl.

+ Teiloffene Einbauküche – funktional in den Wohnbereich integriert und mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet.

+ Eichenparkett in den Wohnbereichen – hochwertiger, zeitloser Bodenbelag mit ruhiger und wertiger Wirkung.

+ Zwei gut proportionierte Schlafzimmer – geeignet für klassische Schlafnutzung, Homeoffice oder Gäste.

+ Zwei separate Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche; komfortabel für Paare, Gäste oder unterschiedliche Tagesabläufe.

+ Fliesen in den Badezimmern – pflegeleicht und funktional.

+ Süd-Ost-Balkon zum Innenhof – geschützter Außenbereich mit angenehmer Ausrichtung und Abstand zum Straßenraum.

+ Manuelle Rollläden – funktionaler Sonnen- und Sichtschutz.

+ Tiefgaragenstellplatz – wertvoller Zusatznutzen in innerstädtischer Lage und zugleich ein Plus für Vermietbarkeit und Alltag.

+ Zentralheizung mit Gas – bestehende zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes.

+ Energieeffizienzklasse C – für ein Gebäude dieses Baujahrs eine solide energetische Einordnung.

+ Kaufpreis 790.000 Euro – inklusive der bestehenden Wohnqualität und der bereits etablierten Vermietungsstruktur.

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.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur bestehenden Vermietung, den laufenden Kosten und den wirtschaftlichen Eckdaten der Immobilie.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Impressionen






RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de


RE/MAX Prime
www.remax-prime.de















DIESE UND ALLE WEITEREN ANGEBOTE

FINDEN SIE HIER

RE/MAX Prime Immobilien

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de