

München - Feldmoching

# Kapitalanlage mit Perspektive: Hohe Miete & Eigennutzung möglich

Objektnummer: 26225023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

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

**Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26225023</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 70,72 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>13</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>		

Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	130.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Die Immobilie



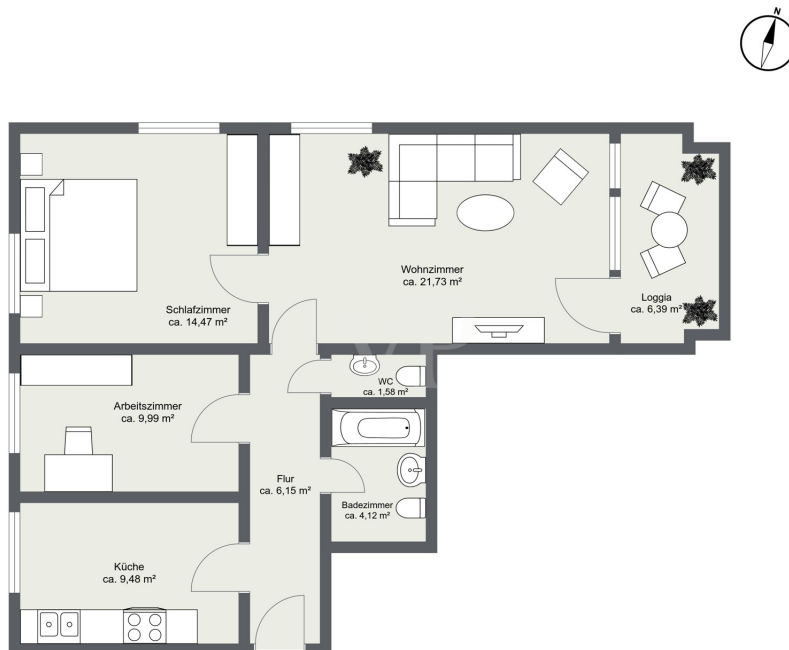
Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## 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: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Ein erster Eindruck**

**Wohnen mit Weitblick – Stilvolle Wohnung mit Loggia und besonderer Aussicht**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ausgewogene Grundrissgestaltung und das angenehme Maß an Großzügigkeit, sondern auch durch eine besonders interessante Vermietungssituation. Aktuell ist sie an ein Unternehmen vermietet, das die Wohnung für seine Mitarbeiter nutzt und eine monatliche Warmmiete von 3.000 € brutto zahlt – ein im Verhältnis zur Wohnungsgröße äußerst attraktiver Mietwert. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger eine überzeugende Einnahmesituation als auch für künftige Eigennutzer eine interessante Perspektive, da eine spätere Selbstnutzung unkompliziert möglich ist. Auf rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich ein durchdacht geschnittenes Zuhause mit klarer Struktur, angenehmer Helligkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch den direkten Zugang zur Loggia eine besonders einladende Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter der Räume. Durch die Lage im 13. Obergeschoss eröffnet sich zudem ein beeindruckender Weitblick über das Umfeld bis hin zur Allianz Arena.

Auch das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und bietet gute Voraussetzungen für eine ruhige und harmonische Möblierung. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und als eigenständiger Bereich innerhalb der Wohnung angelegt. Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates WC ergänzt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein zentral gelegener Flur verbindet alle Räume auf stimmige Weise und unterstreicht die klare innere Ordnung der Wohnung.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegte und vielseitig nutzbare Wohnung mit überzeugender Raumstruktur, angenehmer Lichtführung und einer Wohnqualität, die Komfort und Alltagsnähe harmonisch miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights**

- \* **Stimmige Grundrissgestaltung mit klarer Raumstruktur**
- \* **Angenehm helle Wohnatmosphäre**
- \* **Loggia als geschützter Außenbereich**
- \* **Komfortable Trennung von Bad und WC**
- \* **Flexibel nutzbares zusätzliches Zimmer**
- \* **Alltagstaugliches Wohnkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur**
- \* **Aktuell gewerblich vermietet mit 3.000 € Warmmiete brutto monatlich**
- \* **Solide Immobilie mit nachhaltiger Vermiet- und Eigennutzungsperspektive**

**Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Alles zum Standort**

Der Münchner Norden zählt zu den dynamisch wachsenden und zugleich zunehmend gefragten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Umgebung vereint auf gelungene Weise eine solide Infrastruktur mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld und bietet damit sowohl Familien als auch Berufstätigen ein attraktives Zuhause. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielseitigen Nahversorgungsmöglichkeiten und einem stetig weiterentwickelten Umfeld macht diesen Standort besonders zukunftsfähig.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grün- und Freiflächen. Die ruhige, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Struktur schafft eine angenehme Atmosphäre mit hoher Alltagstauglichkeit. Gleichzeitig sorgt die kontinuierliche Entwicklung des Stadtteils für eine nachhaltige Aufwertung und steigende Attraktivität.

Für Familien besonders vorteilhaft ist das breite Bildungs- und Betreuungsangebot im näheren Umfeld. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird dies durch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die ein aktives und familienfreundliches Lebensumfeld unterstützen.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie ergänzende Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus stehen zahlreiche Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen zur Verfügung und sichern eine verlässliche Gesundheitsversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der nahegelegene U-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Supermarkt im fußläufig entfernten MIRA-Einkaufszentrum. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage liegt im ausgewogenen Verhältnis von urbaner Infrastruktur und wohnlicher Ruhe. Grünanlagen, Spielplätze und Freiflächen im Umfeld bieten Raum für Erholung und Freizeit und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als vielseitige und zukunftsorientierte Wohnlage

**in München, die durch ihre Infrastruktur, ihre Entwicklungsperspektiven und ihre Alltagstauglichkeit überzeugt.**

**Objektnummer: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**