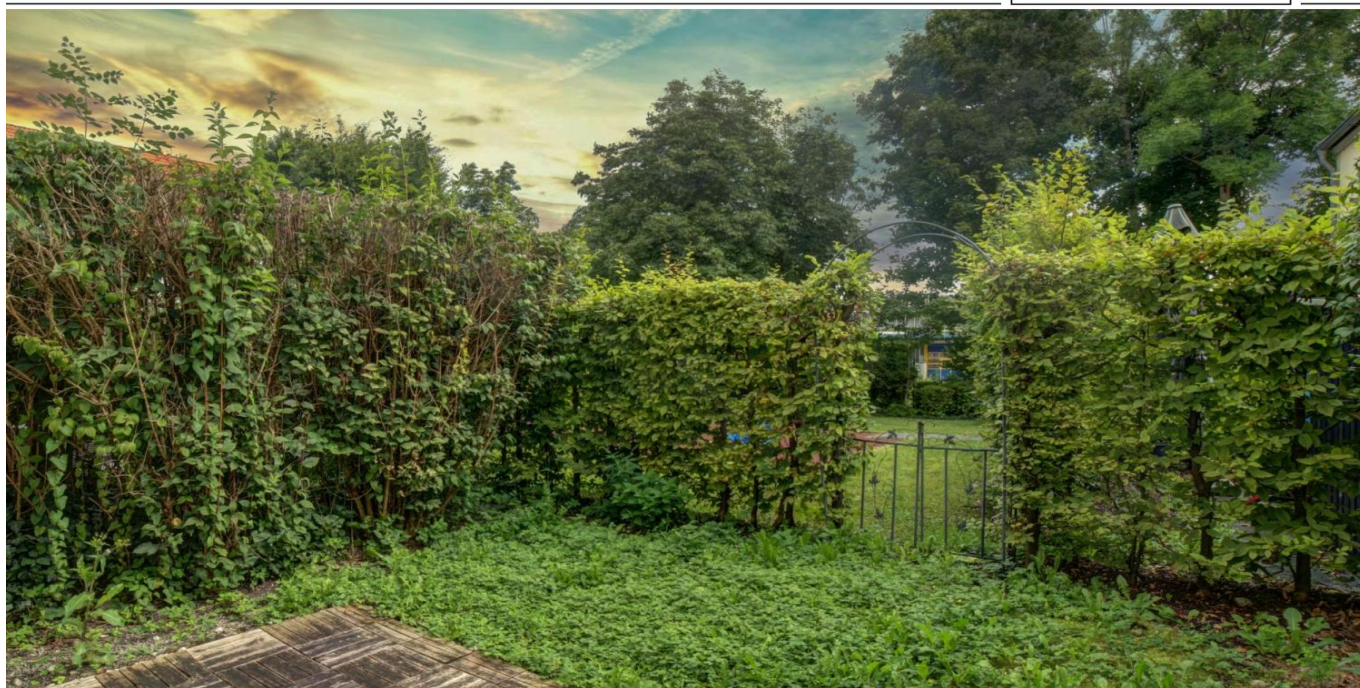


München – Moosach

# Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Gärten in München-Moosach

Objektnummer: 25036038



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

KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25036038  |
| Wohnfläche   | ca. 71 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 2         |
| Baujahr      | 2001      |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 610.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 93.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

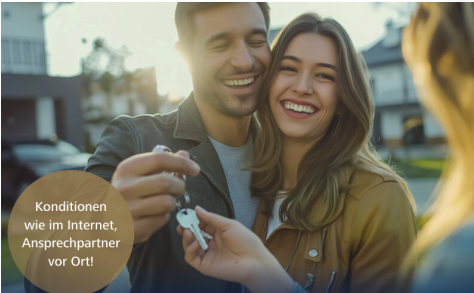
## Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Die Immobilie





Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Blanco Pfannen  
fürs Kochen

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem bestandskräftigen Darlehen  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Schuld-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre            | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre           | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre           | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Wohlfühlfaktor: Diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung in München-Moosach verbindet modernes Wohnen mit entspannter Atmosphäre und bietet ein besonderes Extra – zwei private Gartenbereiche, die das Leben im Grünen möglich machen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Die im Jahr 2001 erbaute Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 79m<sup>2</sup>. Der Schnitt ist durchdacht, die Räume hell und wohnlich – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit Außenbereich suchen.

Ein echtes Highlight: Der Vorgarten mit Westausrichtung lädt zu sonnigen Nachmittagen und entspannten Abenden ein, während der ruhigere Ostgarten auf der Rückseite ideal für ein Frühstück im Freien oder schattige Lesestunden ist. Beide Gartenbereiche bieten ausreichend Platz für Pflanzenliebhaber, Spielgeräte oder einfach mehr Lebensqualität im Alltag.

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Badezimmer – eines davon als Bad en Suite direkt am Schlafzimmer, das zweite Bad mit Dusche ist vom Flur aus zugänglich und eignet sich hervorragend als Gäste- oder Familienbad.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, mit einem separaten Wohnzimmer und einer geschlossenen Küche. Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Garten, runden das Raumangebot ab. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre zwei liebevoll gepflegten Gartenbereiche und die gut angebundene Lage in Moosach – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Persönlichkeit suchen.

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Ausstattung und Details

### 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IM ERDGESCHOSS

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2001
- \* Wohnfläche: ca. 79,21?m<sup>2</sup>
- \* Zwei private Gartenbereiche: Ost- und Westausrichtung
- \* Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- \* Zwei Bäder:
  - Badezimmer (en Suite)
  - Separates Duschbad – ideal für Gäste
- \* Separates Schlafzimmer & Kinder-/Arbeitszimmer
- \* Geschlossene Küche mit Tageslicht
- \* Fliesenboden in Bad und Küche
- \* Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- \* Große Fensterflächen
- \* Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum

**Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Dachauer Straße, im etablierten und beliebten Münchner Stadtteil Moosach. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus zentraler Anbindung und ruhiger Wohnatmosphäre. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle „Haylerstraße“: direkt vor der Tür (Linien 163, 175)  
U- und S-Bahnhof Moosach: ca. 1 km entfernt (U3, S1, diverse Bus- und Tramlinien) – mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen  
Tram- und Buslinien am Moosacher Bahnhof ergänzen die Anbindung optimal  
Mittlerer Ring / A99 / A92: in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

### Entfernungen:

Hauptbahnhof München: ca. 7 km, ca. 20 Min. mit U-Bahn oder S-Bahn  
Marienplatz: ca. 8 km, ca. 20 Min. mit der U3  
Flughafen München: ca. 35 km, ca. 35–40 Min. mit der S1 oder dem Auto

### Nahversorgung:

Aldi Süd: ca. 80 m  
Lidl: ca. 400 m  
HIT-Supermarkt: ca. 500 m  
Apotheken & Ärzte: ca. 900 m (z. B. Pelkoven Apotheke)  
Kindergarten Haylerstraße: ca. 30 m  
weitere Kindergärten und Schulen: fußläufig erreichbar

### Freizeit & Gastronomie:

Mehrere Spielplätze im Umkreis von 100–200 m  
Soccerworld München: ca. 230 m  
Restaurants wie Dolce Vita (ca. 90 m) oder Chicago Bar'n Grill (ca. 700 m) befinden sich in unmittelbarer Nähe

**Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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