

München – Feldmoching

Feldmoching: Exklusives Anwesen mit Pool, Sauna und Wintergarten-Ambiente

Objektnummer: 23036008



KAUFPREIS: 1.325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 346 m²

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

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

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Auf einen Blick

Objektnummer	23036008
Wohnfläche	ca. 158 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.325.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	88.77 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



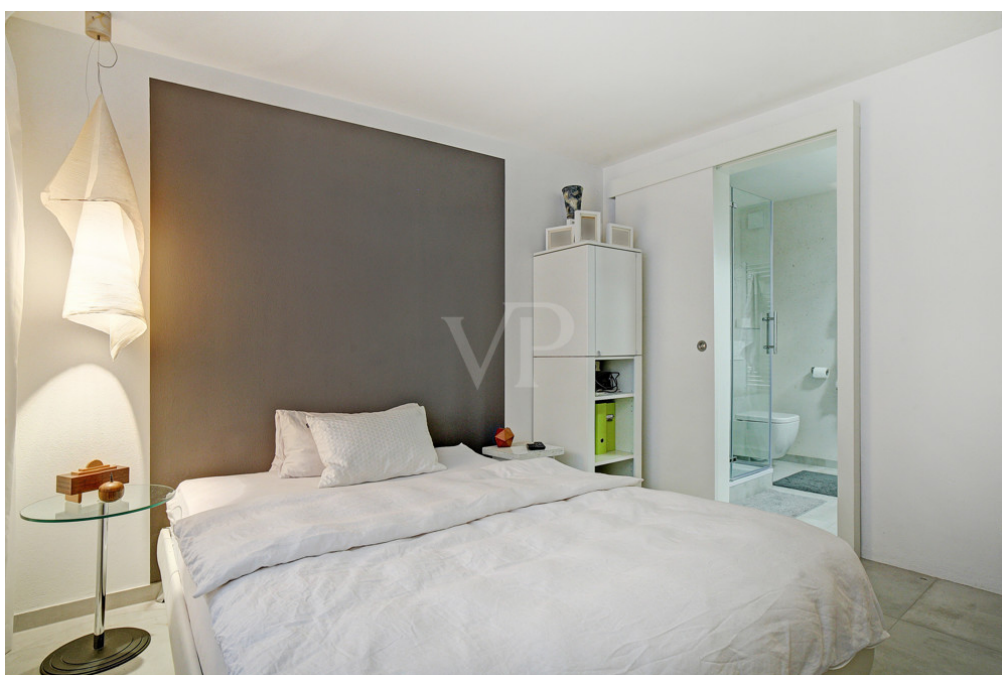
Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

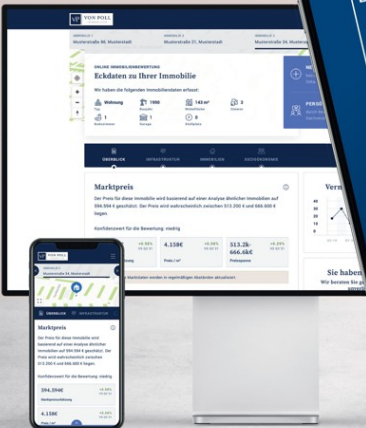
Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie



**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.

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,22% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,22% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.03.2024

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREES

www.vp-finance.de

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Grundrisse



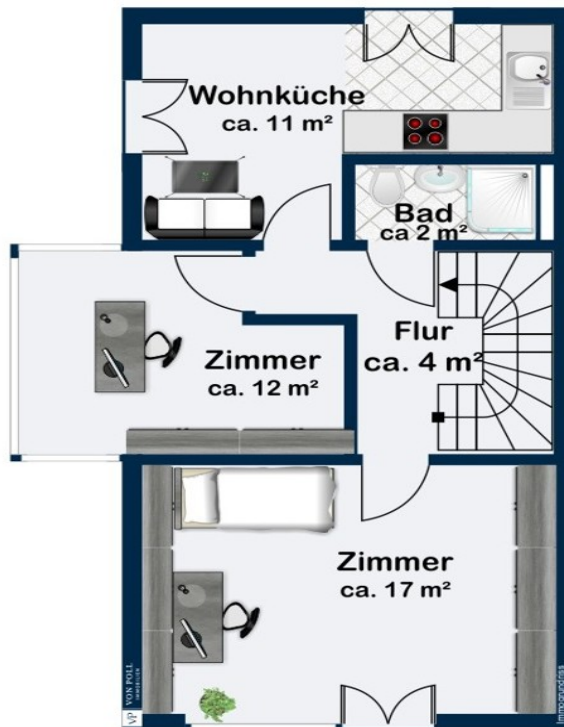
Freiflächenplan



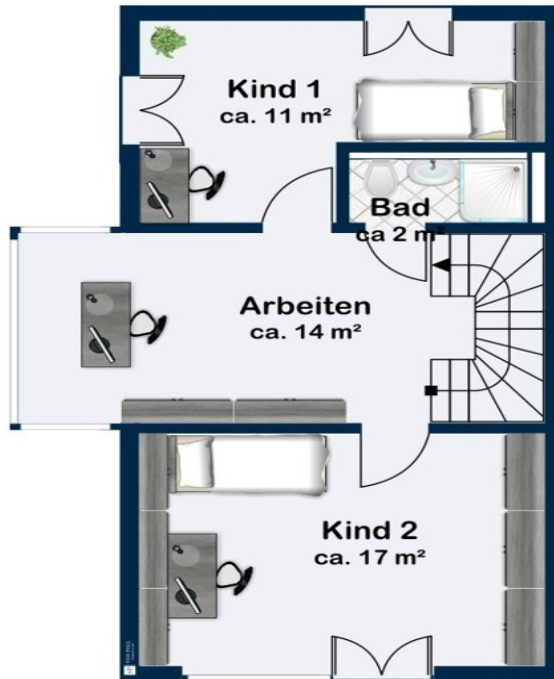
Erdgeschoss Ist-Zustand



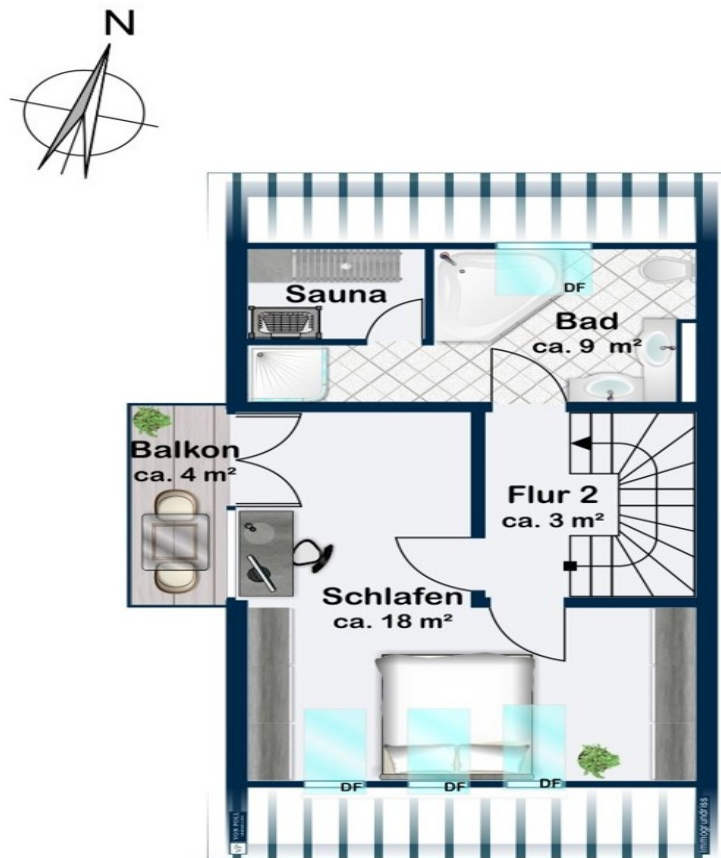
Erdgeschoss Variante



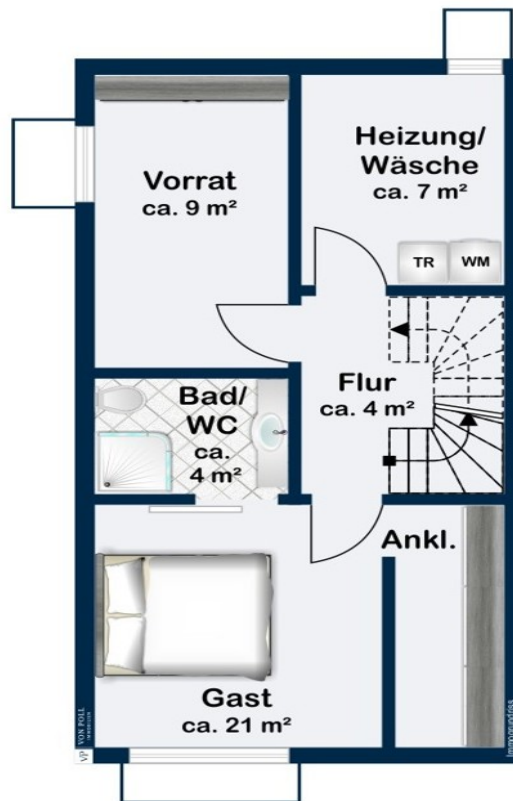
Obergeschoss Ist-Zustand



Obergeschoss Variante



Dachgeschoss Ist-Zustand



Untergeschoss Ist-Zustand

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: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Ein erster Eindruck

Dieses reizvolle Reiheneckhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 346 m² befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ideal für eine Familie geeignet. Das Haus wurde im Jahr 1999 errichtet und verfügt über 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Es ist zudem mit 3 Balkonen/Terrassen ausgestattet. Im Untergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils ein Badezimmer, während es im Dachgeschoss eine zusätzliche Sauna gibt, wo sie entspannte Stunden verbringen können. Auch ein Außenpool sowie das dazugehörige Poolhaus bieten für eine Familie ein hohes Maß an Freizeitmöglichkeiten. Für Gartenwerkzeug und Fahrräder steht Ihnen zudem ein Raum zur Verfügung. Das Haus ist zudem mit vielen weiteren hochwertigen Details ausgestattet. Im Essbereich des Erdgeschosses befindet sich beispielsweise ein wintergartenähnlicher Ausbau, der viel Tageslicht in diesen Wohnbereich bringt. Die Bodenbeläge sind mit Sandstein und Parkettböden im Obergeschoss sehr edel gewählt. Die Küche verfügt zudem über hochwertigen Edelstahlbelag und der Kamin im Wohnzimmer strahlt Gemütlichkeit aus. Die Verschattung erfolgt elektronisch und kann dank Schiebeelementen flexibel reguliert werden. Das Haus verfügt zudem über eine Regenwasserzisterne zur Nutzung für WC-Spülung und Gartenbewässerung; dies spart Geld und Wasser. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für eine angenehme Wärme. Für Ihr Auto stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur sicheren Unterbringung zur Verfügung. Zudem finden Sie im Gartenbereich einen Freisitz, wo Sie laue Sommerabende ungestört genießen können und ein Gartenhaus, das zur Unterbringung von Gartenmöbeln und Geräten genutzt werden kann. Abschließend kann gesagt werden, dass diese Immobilie ein Paradies für eine Familie ist. Mit viel Platz im Innen- und Außenbereich sowie einer Reihe wertvoller und hochwertiger Ausstattungsmerkmale bietet dieses Objekt eine perfekte Umgebung für das moderne Familienleben.

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Ausstattung und Details

- * Wohn-, Nutz- und Grundstücksfläche
- * Rückbau von Einzelzimmern möglich
- * Bäder in UG, OG und DG
- * Sauna im DG
- * Außenpool, Poolhaus, Freisitz, Gartenhaus
- * Wintergartenähnlicher Ausbau im Essbereich
- * EG Sandstein-Bodenbeläge, Edelstahl Küchenboden
- * Parkettböden im Obergeschoss
- * Verschattung elektronisch und Schiebeelemente
- * Edelstahlkamin im Wohnzimmer
- * Regenwasserzisterne für WC-Spülung und Gartenwasser
- * Fussbodenheizung
- * Garage mit Torantrieb und einem Stellplatz
- * zusätzlicher Stauraum, Eingangsbereich

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Alles zum Standort

FAMILIEN-WOHNLAGE IN DER GARTENSTADT LERCHENAU: In wunderbar ruhiger Gartenstadtlage, nahe bei einem kleinen Wald und doch nur wenige Gehminuten von der U-Bahnhaltestelle "Harthof" entfernt, befindet sich dieses hübsche Familiendomizil. Das sonnige Grundstück ist real geteilt und verfügt über eine eigene Garage mit Stellplatz davor. Die niveauvolle, ruhige Umgebung ist geprägt durch Einfamilien, Reihen- und Doppelhausbebauung mit vielen Grünflächen. KITAS, SCHULEN & KINDERGÄRTEN: Die Grundschulen "Ittlingerstraße" und "Waldmeisterstraße" sind ca. 13 Gehminuten entfernt. Diverse Kindertagesstätten und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Die neue "Willy-Brandt-Gesamtschule" befindet sich gerade im Bau und ist dann nur wenige Gehminuten entfernt. DIE INFRASTRUKTUR: GUT ANGEBUNDEN UND DOCH IM GRÜNEN - Bushaltestelle "Pulverturmstraße" (Line 60 und N76) - ca. 350 m - Bushaltestelle "Augustin-Rösch-Str." (Line 179) - ca. 7 Gehminuten - Bushaltestelle "Weyprechtstraße" (Linie 172) - ca. 8 Gehminuten - U-Bahnhaltestelle "Harthof" (Linie U2) - ca. 12 Gehminuten

Objektnummer: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 88.77 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 München
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com