München – Feldmoching

Bezahlbar & familienfreundlich: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in grüner Lage Feldmochings!

Objektnummer: 25036012

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25036012 - 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: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Auf einen Blick

Objektnummer	25036012
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967

Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.10.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	117.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

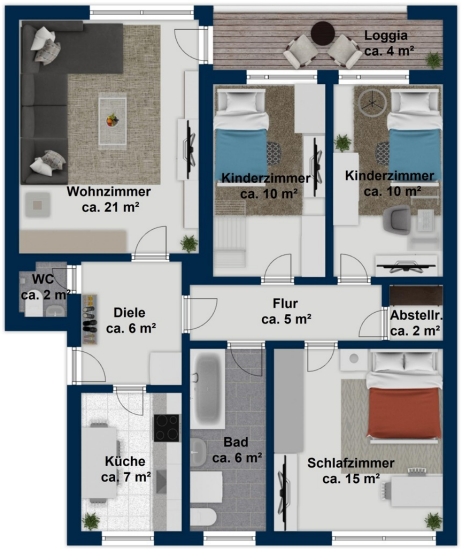
Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036012 - 80935 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: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967. Mit einer Wohnfläche von ca. 86?m² bietet die Wohnung ein vielseitiges Nutzungspotenzial – sei es als solide Kapitalanlage oder mittelfristig zur Eigennutzung.

Attraktiver Grundriss – funktional & flexibel nutzbar:
Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Süd-Loggia, drei weitere Zimmer mit flexibler Nutzung (z.?B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer), ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC. Eine praktische Abstellkammer in der Wohnung und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Solide Bauweise & laufende Instandhaltung:
Das Gebäude wird zentral über eine Ölzentralheizung (Bj. 1988) beheizt. Die Fenster wurden 1995 erneuert. Dach und Fassade wurden im Jahr 2020 umfassend saniert – inklusive moderner Wärmedämmung. Für die Bewohner stehen außerdem eine Waschküche und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Der anteilige Rücklagenstand für die Wohnung beträgt zum 30.06.2024 beachtliche €?10.547,23.

Vermietung & Rendite:
Die Wohnung ist seit Februar 2020 zuverlässig an eine römisch-katholische Ordensgemeinschaft vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt €?1.800 zzgl. €?400 Nebenkosten. Eine Eigenbedarfskündigung ist grundsätzlich möglich.

Diese vermietete 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Feldmoching überzeugt durch ihren soliden Zustand, die laufende Instandhaltung des Gebäudes und eine attraktive Mietrendite. Ideal für Kapitalanleger mit Weitblick – oder für Eigennutzer, die sich ein Zuhause in München sichern möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Ausstattung und Details

Wohnkomfort & Funktionalität auf ca. 86?m²:
•4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses
•Großzügiges Wohn- und Esszimmer
•Überdachte Süd-Loggia
•Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
•Laminat- und Fliesenböden
•Tageslichtbad mit Badewanne
•Waschmaschinenanschluss
•Separates Gäste-WC
•Abstellkammer innerhalb der Wohnung
•Manuell bedienbare Außenrollläden an den Fenstern
Zusätzliche Ausstattung & Gemeinschaftsräume:
•Eigenes Kellerabteil
•Fahrradraum & Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
Technik & Instandhaltung:
•Zentralheizung: Öl (erneuert 1988)
•Fenster: Austausch 1995
•Dach & Fassade: umfassend saniert inkl. Wärmedämmung (2020)
Wirtschaftliche Kennzahlen:
•Hausgeld: €?551,00 / Monat
•Rücklagenstand zum 30.06.2024: gesamt €?1.096.385,52 / anteilig €?10.547,23
Vermietung & Rendite:
•Vermietet seit 01.02.2020 an eine römisch-katholische Ordensgemeinschaft
•Monatliche Kaltmiete: €?1.800,00
•Monatliche Nebenkosten: €?400,00
•Attraktive Bruttomietrendite
Weitere Hinweise:
•Ideal als Kapitalanlage mit stabilem Mietverhältnis
•Auch geeignet für Familien, Paare oder WG-Nutzung bei Eigennutzung

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Alles zum Standort

Ruhige Lage mit Potenzial – Wohnen im Münchner Norden

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Feldmoching-Hasenbergl – einem aufstrebenden Viertel im Münchner Norden, das sich zunehmend zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Die Lage vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit naturnaher Umgebung und bietet dadurch ein attraktives Umfeld für Familien, Paare, Berufspendler und Investoren. Die räumliche Nähe zu BMW oder O2 und zahlreiche städtebauliche Entwicklungen haben diesen Stadtteil enorm aufgewertet.

Lebensqualität & Nahversorgung:
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte – sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und die nahegelegenen U-Bahn-Stationen Harthof und Hasenbergl sehr gut gewährleistet. Mit dem Auto gelangt man zügig auf die A99 und A92 sowie zu den Hauptverkehrsadern Münchens – ideal für Pendler und Vielfahrer.

Freizeit & Erholung:
Das Viertel bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Grünflächen, Spielplätze und Parks liegen in unmittelbarer Nähe. Cafés, kleine Läden und lokale Gastronomie prägen das nachbarschaftliche, lebenswerte Umfeld. Neben dem Lerchenauer See laden auch der Feldmochinger See, der Fasaneriesee sowie die zahlreiche Grünflächen in der Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Freien ein.

Standort mit Zukunft:
Die kontinuierliche infrastrukturelle Entwicklung des Münchner Stadtteils Feldmoching-Hasenbergl und das ausgewogene Verhältnis zwischen urbanem Leben und Natur machen den Standort besonders interessant – auch aus langfristiger Investitionsperspektive.

Entfernungen im Überblick:

•Bushaltestelle „Gundermannstraße“ (Linien 60, N76) – ca. 50?m
•U-Bahn „Hasenbergl“ (U2) – ca. 1,2?km / ca. 16 Minuten zu Fuß
•U-Bahn „Harthof“ (U2) – ca. 1,4?km / ca. 17 Minuten zu Fuß

•Flughafen München – ca. 30?km / ca. 26 Minuten mit dem Auto
•Marienplatz – ca. 12?km / ca. 28 Minuten mit dem Auto / ca. 45 Minuten mit ÖPNV
•Hauptbahnhof München – ca. 10?km / ca. 24 Minuten mit dem Auto / ca. 29 Minuten mit ÖPNV
•Ärzte, Apotheken, Drogerien und Gastronomie – im Umkreis von ca. 200?m bis 2?km

Ein Wohnstandort mit Perspektive – ideal für Kapitalanleger, die auf stabile Vermietbarkeit und Potenzial zur Wertsteigerung setzen, oder für Eigennutzer mit Weitblick. Ruhig gelegen, gut angebunden und eingebettet in eine gewachsene Infrastruktur.

Objektnummer: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25036012 - 80935 München – Feldmoching

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com