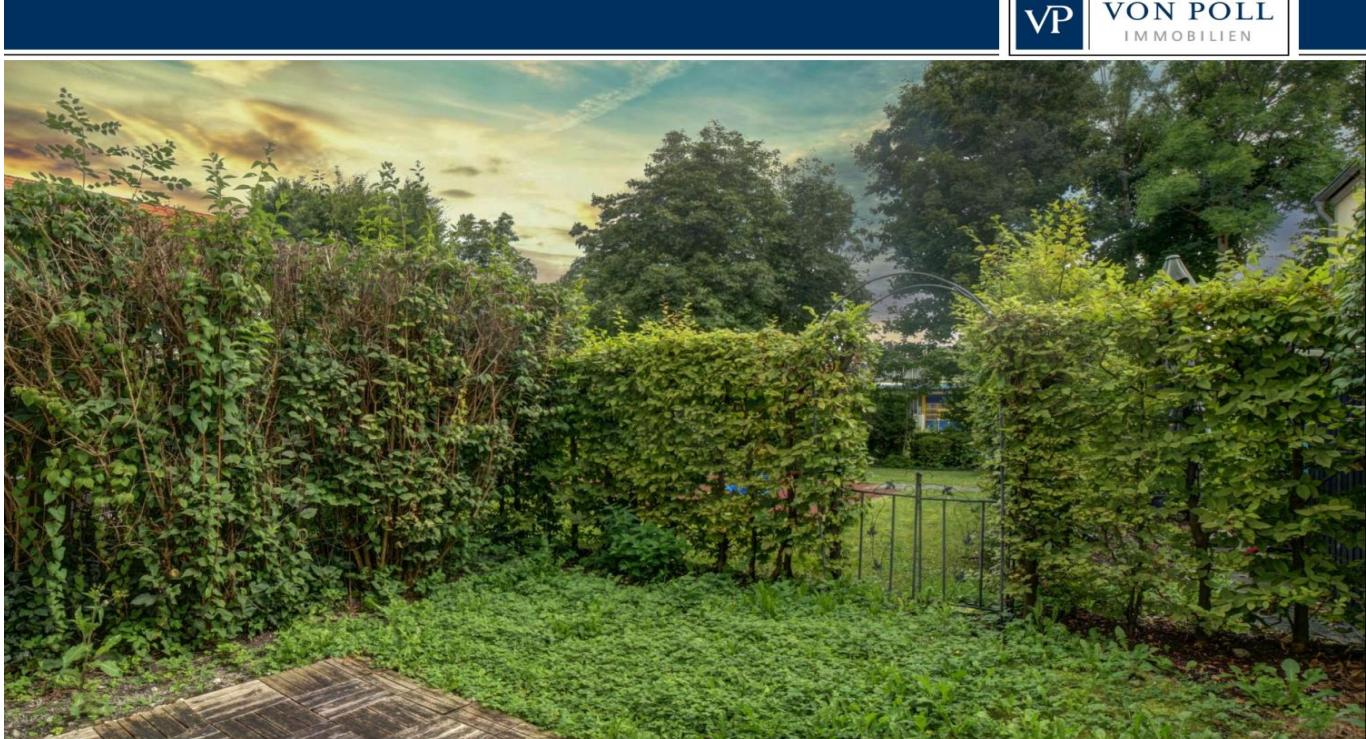


München – Moosach

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

Objektnummer: 25036038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m² • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

Auf einen Blick

Objektnummer	25036038	Kaufpreis	610.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2001	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	93.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	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



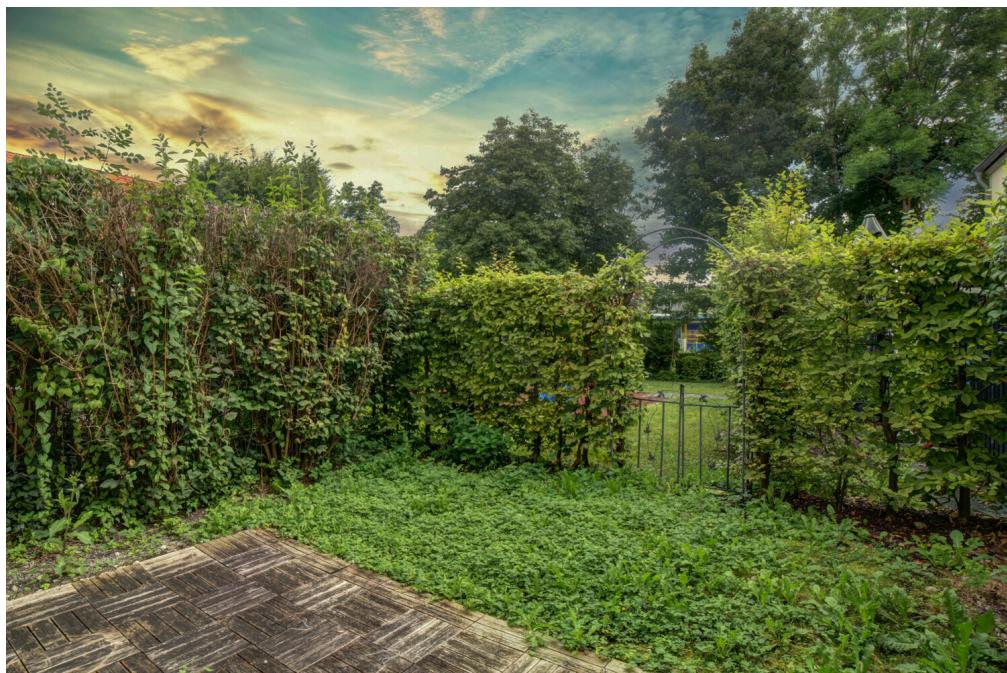
Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

Die Immobilie



Objektnummer: 25036038 - 80993 München – Moosach

Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSEN LUFTSCHLÖSSER**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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.

Büro mit Klima
Gesundheitssicherung

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

Solmon- bindung	gebundener Satzes	effektiver 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. 79?m². 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 Vordergarten 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?m²
- * 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 Münchener 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 Münchener 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kWh/(m²*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



VON POLL
IMMOBILIEN

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com