

München - Feldmoching

Kapitalanlage mit Perspektive: Hohe Miete & Eigennutzung möglich

Property ID: 26225023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,72 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

At a glance

Property ID	26225023	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 70,72 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	13	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1965		

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	130.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.01.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

The property



Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

The property



Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

The property



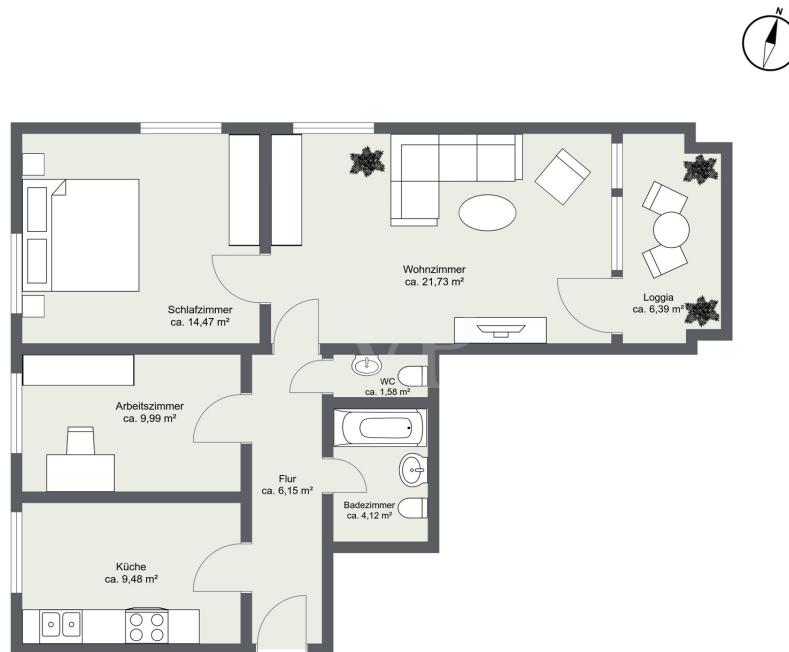
Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

The property



Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Details of amenities

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**

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

All about the location

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.

Property ID: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com