

München – Feldmoching

# Feldmoching – quiet, green, affordable: 3-room apartment with sunny loggia!

*Property ID: 25036013*



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

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

**Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## At a glance

Property ID	<b>25036013</b>
Living Space	<b>ca. 66,83 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>3</b>
Bedrooms	<b>2</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1966</b>

Purchase Price	<b>395.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	District heating	Final energy consumption	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



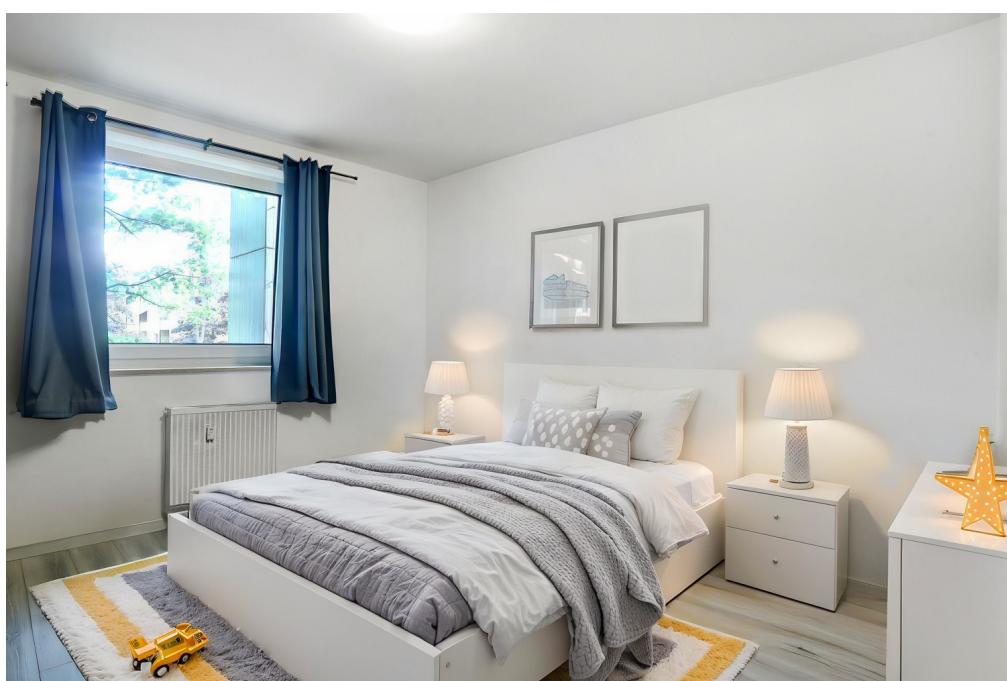
Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



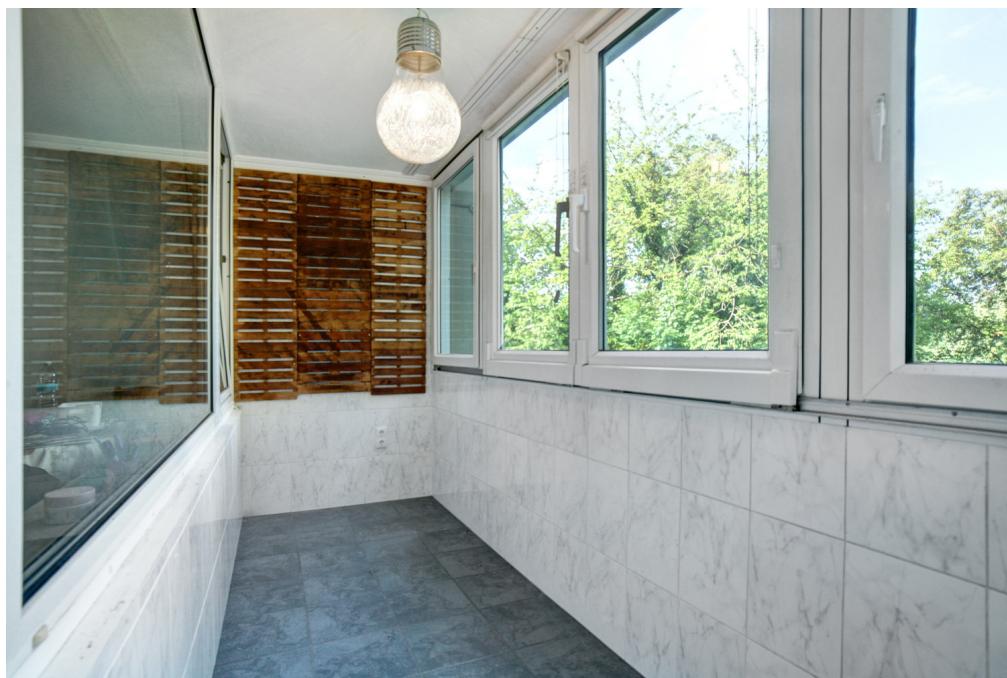
Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## The property



### 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.

AKTUELLE ZINSEN bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €		
<b>3,67% p.a.</b>		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,58% p.a. gebundener Sollzins	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

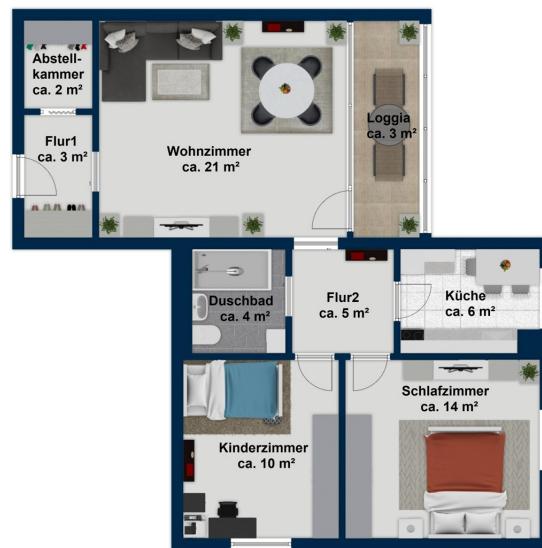
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Property ID: 25036013 - 80995 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: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## A first impression

For sale is a well-maintained 3-room apartment on the first floor of a 14-story apartment building constructed in 1966. The apartment offers a well-designed layout across approximately 67 square meters and is ideal for couples, small families, or investors. The unit is currently rented on a fixed-term lease until January 2026, with a contractual option to extend – an attractive option for investors. The apartment features a spacious living and dining area, a bedroom, a children's room, a kitchen, and an interior shower room. A practical storage room within the apartment provides additional storage space. A true highlight is the south-facing, glazed loggia, which extends the living space and offers a tranquil retreat with plenty of sunshine, perfect for relaxation. The apartment is in excellent, modern condition. A private cellar compartment provides additional storage space. The building complex comprises a total of 120 units, and the monthly service charge is currently €513. The reserve fund balance as of June 30, 2024, totaled €380,246.88, of which €6,672.58 is allocated to this apartment. The current monthly rent is €1,400 plus €390 in additional costs. This apartment represents an attractive investment opportunity in an up-and-coming Munich location – with the potential for owner-occupancy from 2026 onwards or as a long-term investment with stable returns. We would be pleased to arrange a viewing and look forward to your inquiry!

Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Details of amenities

- Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
  - Großzügiger Wohn- und Essbereich
  - Zwei Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
  - Laminat und Fliesen
  - Funktionales, innenliegendes Duschbad
  - Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
  - Sonnige, verglaste Loggia mit Südausrichtung
  - Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - Fahrradraum und Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Hausgeld & Rücklagen:
- Hausgeld: € 513 monatlich
  - Rücklagenstand zum 30.06.2024: gesamt € 380.246,88 / anteilig € 6.672,58
- Vermietung & Rendite:
- Aktuell befristet vermietet bis Januar 2026 mit Verlängerungsoption
  - Monatliche Kaltmiete: € 1.400
  - Monatliche Nebenkosten: € 390
  - Attraktive Mietrendite
- Besonderheiten:
- Ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage
  - Grundriss ist WG-geeignet

Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im Münchner Norden, im vielfältigen Stadtteil Feldmoching-Hasenbergl – einem Wohngebiet, das sich durch seine grüne Umgebung, eine gute Infrastruktur und stetige Entwicklung auszeichnet. Die Wohnung liegt ruhig in einer gewachsenen Wohnlage, die sowohl bei Familien als auch bei Paaren und Kapitalanlegern zunehmend gefragt ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte (Penny, Rewe, Aldi Süd), Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung – sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen das Viertel besonders familienfreundlich.

Neben dem Lerchenauer See, der direkt vor der Haustür liegt, laden auch der Feldmochinger See, der Fasaneriesee und zahlreiche Grünflächen in der Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Freien ein. Sportvereine, Freizeitangebote sowie Cafés und Restaurants sorgen zudem für eine hohe Lebensqualität im Viertel.

Die Kombination aus guter Anbindung, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohn- und Anlageadresse – mit viel Potenzial für die Zukunft.

Entfernungen im Überblick:

- Bushaltestelle „Max-Wöunner-Str.“ (Linien 60, N76) – ca. 260 m
- Bushaltestelle „Robinienstraße“ (Linie 173) – ca. 900?m
- S-Bahn „Fasanerie“ (S1)/ Fasanerie Bf. (Linien 175, N71) – ca. 1,8? km
- U-Bahn „Feldmoching“ (U2)/ Feldmoching Bahnhof (vielzählige Buslinien) – ca. 2,6?km
- Flughafen München – ca. 35 km / ca. 26 Minuten mit dem Auto
- Marienplatz – ca. 11?km / ca. 26 Minuten mit dem Auto / ca. 35 Minuten mit ÖPNV
- Hauptbahnhof München – ca. 9 ?km / ca. 19 Minuten mit dem Auto / ca. 33 Minuten mit ÖPNV
- Ärzte, Apotheken (Lassalle-Apotheke), Drogerien (Rossmann), Supermärkte (Penny, Rewe, Aldi Süd) und Gastronomie – im Umkreis von ca. 110?m bis 1?km

**Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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