

München – Moosach

## Family-friendly 3-room apartment with two gardens in Munich-Moosach

*Property ID: 25036038*



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

---

PURCHASE PRICE: 610.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

---

Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

-  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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## At a glance

Property ID	25036038
Living Space	ca. 71 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2001

Purchase Price	610.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.05.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



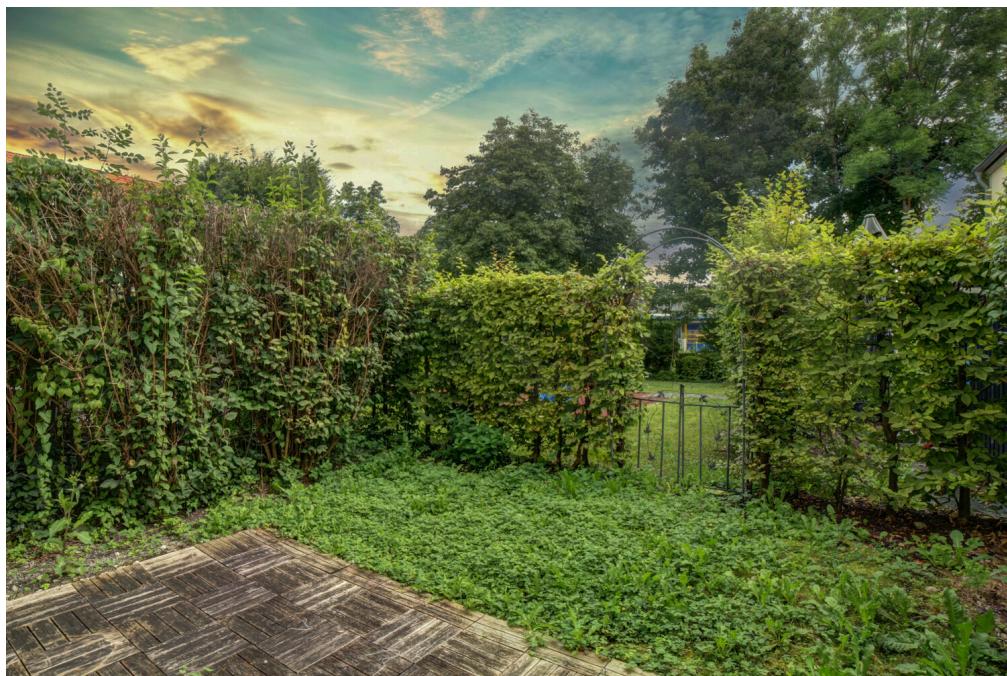
Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## The property



**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSEN LUFTSCHLÖSSER**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRER 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 €

Soldan- 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 02.10.2020

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

Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## A first impression

Welcome to your new home with a feel-good factor: This charming 3-room garden apartment in Munich-Moosach combines modern living with a relaxed atmosphere and offers a special extra – two private garden areas that make living amidst nature possible without sacrificing the advantages of the city. Built in 2001, the apartment is located on the ground floor of a well-maintained apartment building and offers approximately 79 m<sup>2</sup> of living space. The layout is well-designed, the rooms are bright and inviting – ideal for singles, couples, or small families looking for a home with outdoor space. A real highlight: The west-facing front garden invites you to enjoy sunny afternoons and relaxing evenings, while the quieter east-facing garden at the rear is perfect for al fresco breakfasts or shady reading sessions. Both garden areas offer ample space for plant lovers, play equipment, or simply a more comfortable everyday life. The apartment features two full bathrooms – one en suite bathroom directly off the bedroom, and the second bathroom with a shower, accessible from the hallway, is ideal as a guest bathroom or family bathroom. The layout is classic and functional, with a separate living room and a closed kitchen. Two bedrooms, one with access to the garden, complete the living space. A cellar compartment provides additional storage. This apartment impresses with its well-thought-out floor plan, its two lovingly maintained garden areas, and its convenient location in Moosach – perfect for those seeking a home with character.

Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Details of amenities

### 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IM ERDGESCHOSS

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2001
- \* Wohnfläche: ca. 79,21?m<sup>2</sup>
- \* 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

**Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## All about the location

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

**Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

**Property ID: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## 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)