

München - Feldmoching

Kapitalanlage mit Perspektive: Hohe Miete & Eigennutzung möglich

Número de propiedad: 26225023



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,72 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

De un vistazo

Número de propiedad	26225023	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70,72 m ²	Piso	Piso
Piso	13	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1965		

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	130.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.01.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

La propiedad



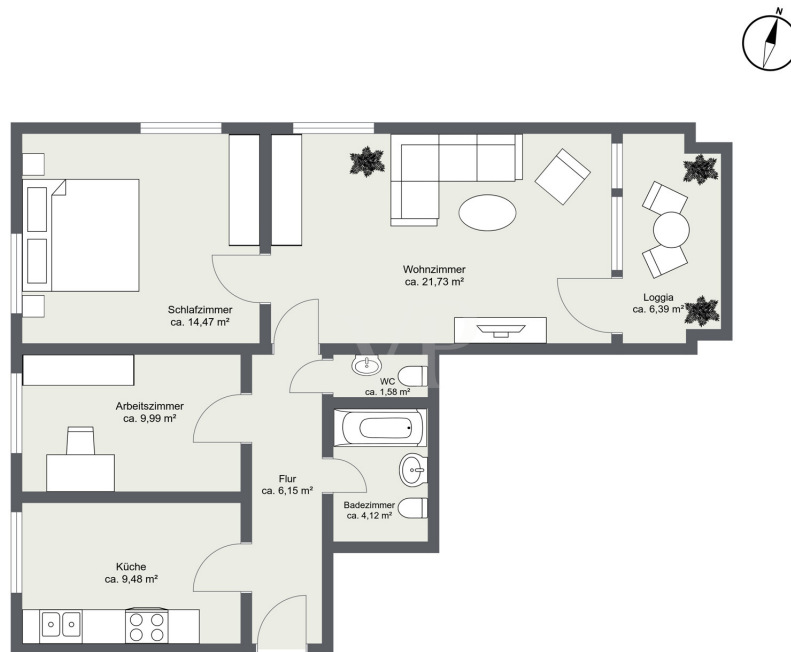
Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Una primera impresión

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 Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet.

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Detalles de los servicios

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**

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com