

München – Feldmoching

Feldmoching – tranquilo, verde, asequible: ¡apartamento de 3 habitaciones con logia soleada!

Número de propiedad: 25036013



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66,83 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

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

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

De un vistazo

Número de propiedad	25036013
Superficie habitable	ca. 66,83 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1966

Precio de compra	395.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Calefacción de distrito
Certificado energético válido hasta	03.07.2029
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	74.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

La propiedad



**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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,67% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschöpfung
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsschöpfung	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.

Stand 01.09.2025

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
flora.klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25036013 - 80995 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: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Una primera impresión

Se vende un apartamento de 3 habitaciones en perfecto estado, ubicado en la primera planta de un edificio de 14 plantas construido en 1966. El apartamento ofrece una distribución impecable en aproximadamente 67 metros cuadrados y es ideal para parejas, familias pequeñas o inversores. Actualmente, el apartamento se alquila con un contrato de arrendamiento a plazo fijo hasta enero de 2026, con opción a prórroga, una opción atractiva para inversores. El apartamento cuenta con un amplio salón-comedor, un dormitorio, una habitación infantil, una cocina y un baño con ducha interior. Un práctico trastero dentro del apartamento ofrece espacio adicional. Una verdadera joya es la logia acristalada orientada al sur, que amplía el espacio habitable y ofrece un remanso de paz con abundante sol, perfecto para relajarse. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones modernas. Un sótano privado ofrece espacio adicional de almacenamiento. El complejo de edificios consta de un total de 120 unidades y la cuota mensual actual es de 513 €. El saldo del fondo de reserva al 30 de junio de 2024 ascendía a 380.246,88 €, de los cuales 6.672,58 € están asignados a este apartamento. El alquiler mensual actual es de 1.400 €, más 390 € de gastos adicionales. Este apartamento representa una atractiva oportunidad de inversión en una zona en auge de Múnich, con potencial para ser ocupado por sus propietarios a partir de 2026 o como inversión a largo plazo con una rentabilidad estable. Estaremos encantados de concertar una visita y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im Münchner Norden, im vielfältigen Stadtteil Feldmoching-Hasenberg – 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-Wöner-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 (vielfältige 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

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com