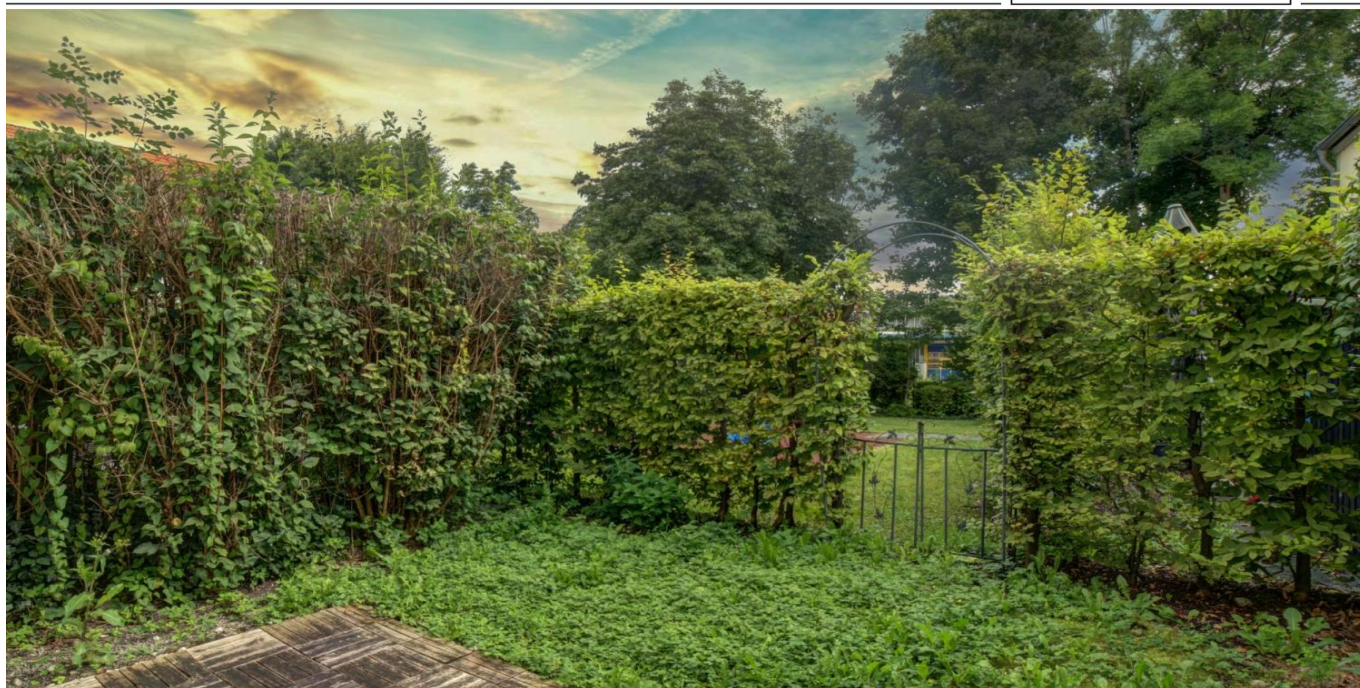


München – Moosach

## Apartamento familiar de 3 habitaciones con dos jardines en Múnich-Moosach

Número de propiedad: 25036038



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

PRECIO DE COMPRA: 610.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

- 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: 25036038 - 80993 München – Moosach

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25036038  |
| Superficie habitable | ca. 71 m² |
| Habitaciones         | 3         |
| Dormitorios          | 2         |
| Baños                | 2         |
| Año de construcción  | 2001      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 610.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 21.05.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 93.50 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propiedad



VP VON POLL  
FINANCE

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

### 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.

Blauen Pfannen  
fürs Kinn  
GRÜNE WÄRDEN

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Schleim-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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 02.10.2025

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

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar con un toque de bienestar: Este encantador apartamento de 3 habitaciones con jardín en Múnich-Moosach combina la vida moderna con un ambiente relajado y ofrece un extra especial: dos zonas de jardín privadas que permiten vivir en plena naturaleza sin renunciar a las ventajas de la ciudad. Construido en 2001, el apartamento se encuentra en la planta baja de un edificio bien cuidado y ofrece aproximadamente 79 m<sup>2</sup> de espacio habitable. La distribución es impecable, las habitaciones son luminosas y acogedoras, ideales para personas solas, parejas o familias pequeñas que buscan un hogar con espacio exterior. Un verdadero punto a destacar: el jardín delantero, orientado al oeste, invita a disfrutar de tardes soleadas y noches relajantes, mientras que el tranquilo jardín trasero, orientado al este, es perfecto para desayunos al aire libre o sesiones de lectura a la sombra. Ambas zonas de jardín ofrecen amplio espacio para amantes de las plantas, juegos infantiles o simplemente para una vida diaria más cómoda. El apartamento cuenta con dos baños completos: uno en suite junto al dormitorio y el segundo baño con ducha, accesible desde el pasillo, ideal como baño de invitados o familiar. La distribución es clásica y funcional, con un salón independiente y una cocina cerrada. Dos dormitorios, uno de ellos con acceso al jardín, completan el espacio habitable. Un sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional. Este apartamento impresiona por su distribución bien diseñada, sus dos jardines cuidadosamente cuidados y su conveniente ubicación en Moosach, ideal para quienes buscan una casa con carácter.

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Detalles de los servicios

### 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IM ERDGESCHOSS

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2001
- \* Wohnfläche: ca. 79,21m²
- \* 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

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in der Dachauer Straße, im etablierten und beliebten Münchner 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 Münchner 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

Número de propiedad: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Otros datos

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

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: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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