

München – Feldmoching

## Feldmoching – calme, vert, abordable : appartement 3 pièces avec loggia ensoleillée !

CODE DU BIEN: 25036013



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25036013                 |
| Surface habitable     | ca. 66,83 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 1                        |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1966                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 395.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Informations énergétiques

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé  |
| Chauffage                                        | Chauffage de quartier |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2029            |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 74.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1966                                        |

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



**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 Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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

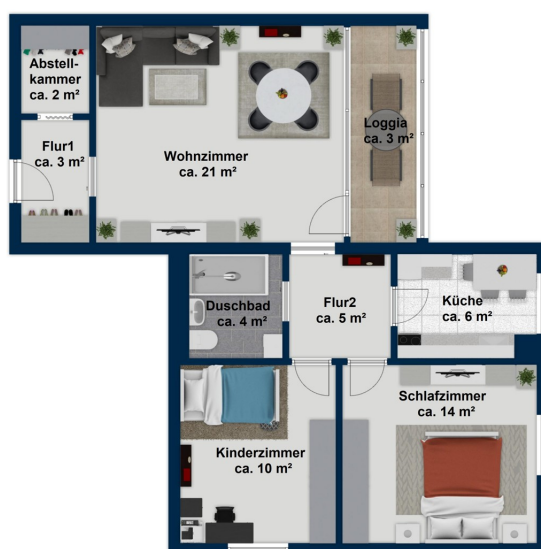
**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
flora.klima  
GROW MY TREE

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

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Une première impression

À vendre : un appartement de 3 pièces en excellent état, situé au premier étage d'un immeuble de 14 étages construit en 1966. D'une superficie d'environ 67 m², cet appartement offre une distribution bien agencée et convient parfaitement aux couples, aux jeunes familles ou aux investisseurs. Actuellement loué avec un bail à durée déterminée jusqu'en janvier 2026, assorti d'une option de prolongation, il représente une opportunité intéressante pour les investisseurs. L'appartement comprend un séjour/salle à manger spacieux, une chambre, une chambre d'enfant, une cuisine et une salle de douche. Un cellier intégré offre un espace de rangement supplémentaire. Son atout majeur est sa loggia vitrée exposée plein sud, qui agrandit l'espace de vie et offre un havre de paix baigné de soleil, idéal pour se détendre. L'appartement est en excellent état. Une cave privative offre un espace de rangement additionnel. L'immeuble compte 120 appartements et les charges mensuelles s'élèvent actuellement à 513 €. Le solde du fonds de réserve au 30 juin 2024 s'élevait à 380 246,88 €, dont 6 672,58 € sont alloués à cet appartement. Le loyer mensuel actuel est de 1 400 € auxquels s'ajoutent 390 € de charges. Cet appartement représente une excellente opportunité d'investissement dans un quartier en plein essor de Munich, avec la possibilité d'y habiter à partir de 2026 ou de constituer un investissement à long terme offrant des rendements stables. Nous serions ravis d'organiser une visite et restons à votre disposition pour toute question.

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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