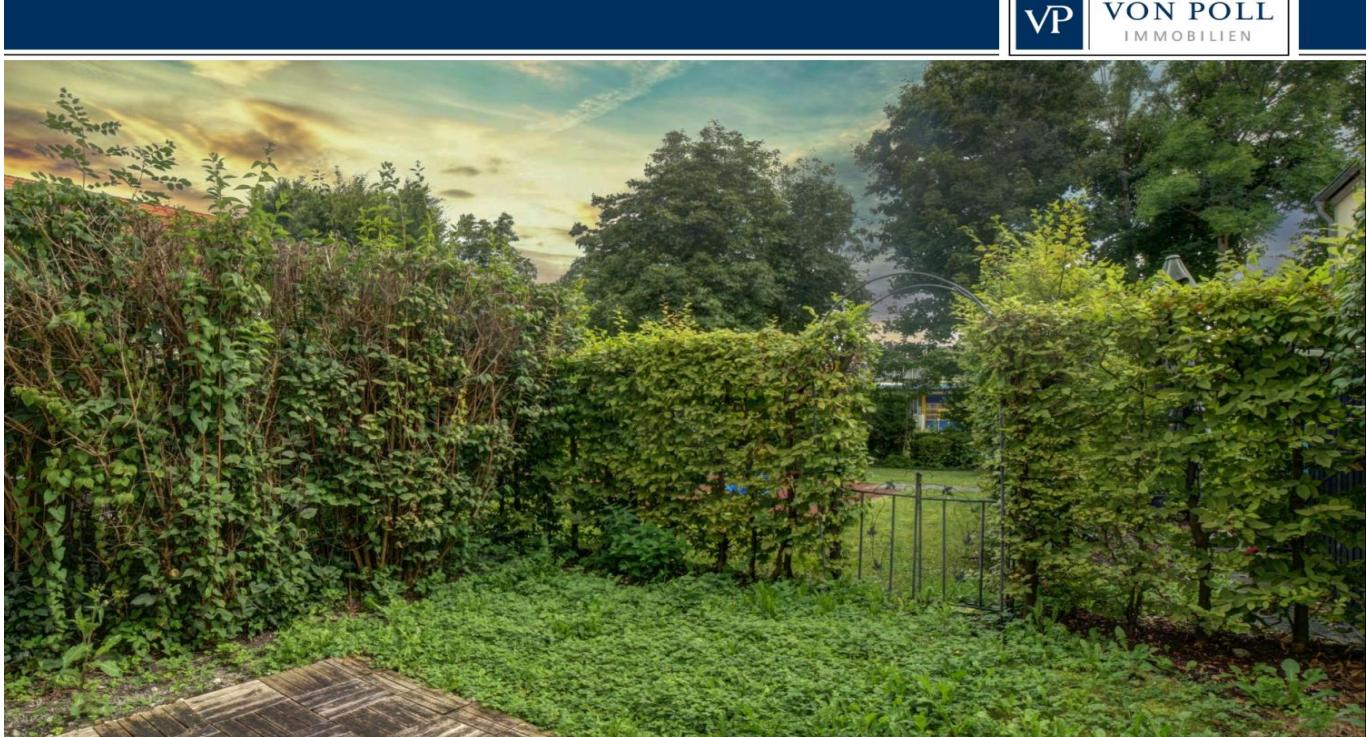


München – Moosach

# Appartement familial de 3 pièces avec deux jardins à Munich-Moosach

**CODE DU BIEN: 25036038**



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

**PRIX D'ACHAT: 610.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

- 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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036038	Prix d'achat	610.000 EUR
Surface habitable	ca. 71 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2001	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2029	Consommation finale d'énergie	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propriété



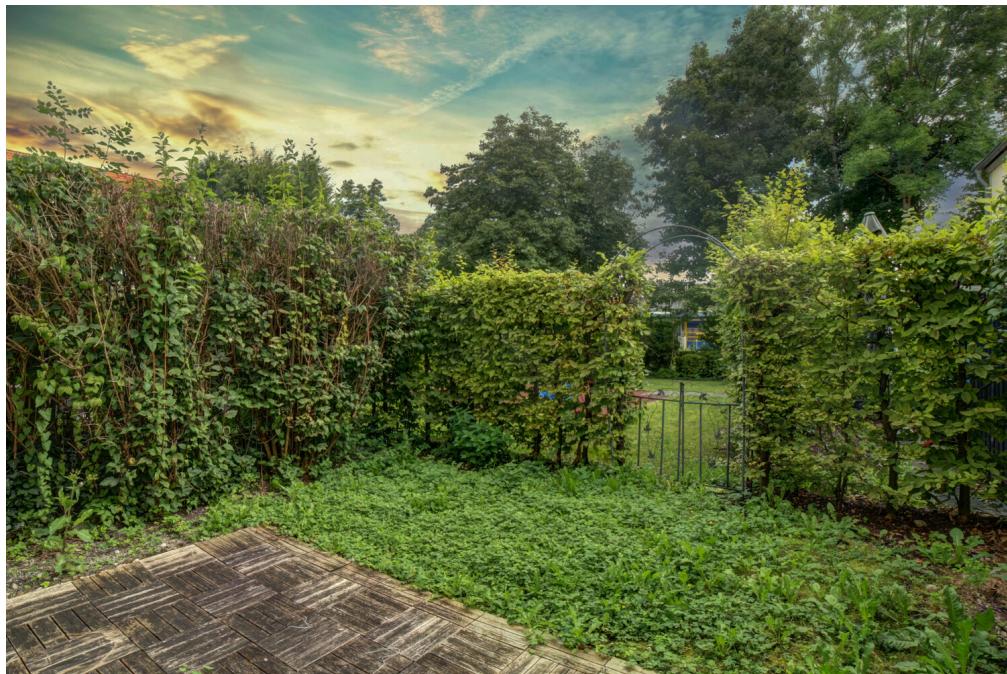
**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La propriété



**VON POLL FINANCE**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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.

Büro öffnen

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

Soldbindung	gebundener Solzins	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 02.10.2025

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

CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous, un véritable havre de paix : ce charmant appartement de 3 pièces avec jardin, situé à Munich-Moosach, allie confort moderne et atmosphère détendue. Son atout majeur ? Deux jardins privatifs qui vous permettent de profiter de la nature sans renoncer aux avantages de la ville. Construit en 2001, cet appartement se trouve au rez-de-chaussée d'un immeuble bien entretenu et offre une surface habitable d'environ 79 m<sup>2</sup>. Son agencement bien pensé, ses pièces lumineuses et accueillantes en font un logement idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille à la recherche d'un espace extérieur. Un véritable atout : le jardin exposé ouest vous invite à savourer des après-midi ensoleillés et des soirées relaxantes, tandis que le jardin plus calme exposé est, à l'arrière, est parfait pour des petits déjeuners en plein air ou des moments de lecture à l'ombre. Ces deux jardins offrent un espace généreux pour les amoureux des plantes, des jeux d'enfants ou tout simplement pour un quotidien plus agréable. L'appartement dispose de deux salles de bain complètes : une salle de bain attenante à la chambre et une seconde salle de bain avec douche, accessible depuis le couloir, idéale comme salle de bain pour les invités ou salle de bain familiale. L'agencement est classique et fonctionnel, avec un salon séparé et une cuisine fermée. Deux chambres, dont une avec accès au jardin, complètent l'espace de vie. Une cave offre un espace de rangement supplémentaire. Cet appartement séduit par son plan bien pensé, ses deux jardins soigneusement entretenus et son emplacement idéal à Moosach – parfait pour ceux qui recherchent un logement de caractère.

**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Plus d'informations

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## 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

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

---

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