

München - Moosach

# Sonne, Raum und Zuhause – 3 Zimmer mit Süd-Dachterrasse in Moosach und A+ Energieeffizienz

CODE DU BIEN: 26036002



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26036002 - 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: 26036002 - 80993 München - Moosach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26036002</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>3</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2013</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Duplex, 35000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>795.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Terrasses</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2031	Consommation finale d'énergie	24.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach

## 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 €

**3,30% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

CODE DU BIEN: 26036002 - 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: 26036002 - 80993 München - Moosach**

## Une première impression

In ruhiger Lage von München-Moosach erwartet Sie diese hochwertige Dachterrassenwohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2013. Die Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem klaren architektonischen Konzept und überzeugt durch ihre helle, offene Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus energieeffizienter Bauweise (Energieklasse A+), gehobenem Ausstattungsniveau und einer großzügigen Süd-Dachterrasse mit Blick auf ein grünes Baum-Biotop.

Die rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind optimal aufgeteilt und bieten ein komfortables, durchdachtes Wohnkonzept. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und profitiert von großen, bodentiefen Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume bringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem ruhigen Ausklang des Tages.

Ein besonderes Plus im Alltag sind die zwei vollwertigen Badezimmer, die beide über Dachflächenfenster verfügen und so für natürliches Licht sorgen. Diese Aufteilung schafft zusätzlichen Komfort und Flexibilität, insbesondere für Paare oder kleine Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzung. Der Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang bis zur Wohnung und rundet das moderne Gesamtbild ab.

Die Ausstattung der Wohnung ist auf einem gehobenen Niveau gehalten und verbindet Funktionalität mit einem klaren, zeitgemäßen Design. Großzügige Fensterflächen, eine ruhige Linienführung und hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit einem hohen Maß an Wohnqualität.

Auch die Lage spricht für sich: Moosach bietet eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. Der nahegelegene Olympiapark, verschiedene Grünflächen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Die U-Bahn-Station „Olympia-Einkaufszentrum“ (U1, U3) befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare, die urban leben und gleichzeitig einen Rückzugsort genießen möchten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt Mieteinnahmen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Zuge eines Verkaufs besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen anzupassen, sodass eine Eigennutzung perspektivisch realisiert

**werden kann. Dies eröffnet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern attraktive Perspektiven.**

**Diese Wohnung bietet eine ausgewogene Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnkomfort – ideal für alle, die modernes Wohnen mit langfristiger Perspektive verbinden möchten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach**

## Détails des commodités

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2013
  - \* Moderne 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit durchdachtem Grundriss und ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* Großzügige Süd-Dachterrasse (ca. 15,44 m<sup>2</sup>) – sonnig und privat im obersten Geschoss
  - \* Oberste Etage – keine Nachbarn über der Wohnung
  - \* Helles Wohnambiente durch große bodentiefe Fensterflächen und optimale Ausrichtung
  - \* Elektrisch bedienbare Dachflächenfenster im Gästebad, Flur und Badezimmer
  - \* Barrierearmer Zugang dank Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene
  - \* Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
  - \* Zwei vollwertige Badezimmer mit Dachflächenfenster – ideal für Familien oder Homeoffice-Nutzung
  - \* Energieeffizienzklasse A+ – zukunftssicher und niedrige Energiekosten
  - \* Grundwasser-Wärmepumpe
  - \* Gehobene Ausstattung mit zeitgemäßem Wohnkomfort
  - \* Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)
  - \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - \* Gemeinschaftlich nutzbare Fahrradabstellmöglichkeiten
  - \* Die Wohnung ist derzeit vermietet. Im Zuge eines Verkaufs besteht jedoch die einfache Möglichkeit, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zu beenden, sodass eine Eigennutzung – einfach realisierbar ist
- Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft
- \* Gesamtrücklagen: 30.685,66 €
  - \* Anteilige Rücklage am Apartment: 1.871,83 €
- Diese moderne und hochwertig ausgestattete Dachterrassenwohnung vereint Energieeffizienz, Komfort und Großzügigkeit in ruhiger Lage von München-Moosach. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Helligkeit, zwei Badezimmer und eine großzügige Außenfläche legen – mit der Perspektive, ein zukunftssicheres Zuhause im obersten Geschoss zu erwerben.

**CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im vielseitigen Münchner Stadtteil Moosach, der durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) ergänzt das Angebot mit zahlreichen Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen und macht den Alltag besonders komfortabel.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Der Nymphenburger Schlosspark, der Allacher Forst sowie der Olympiapark sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung auf ideale Weise.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station "Olympia-Einkaufszentrum" (U1, U3) ist nur ca. 100 m entfernt und in weniger als 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Auch der Busbahnhof am OEZ ist in wenigen Schritten erreichbar (ca. 90 m).

Die Tramhaltestelle "Wintrichring" (Linie 20) liegt ca. 1 km entfernt.

Der Mittlere Ring sowie die Autobahn A99 sind mit dem Auto schnell erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Anbindung an das Münchner Umland.

### ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 34 km, ca. 30 Autominuten

Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

### Einkaufsmöglichkeiten & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte wie ALDI Süd (143 m), EDEKA (230 m), Lidl (418 m) und NORMA (439 m) befinden sich in direkter Umgebung.

**Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich in einem Radius von ca. 140 m bis 600 m.**

**Ärztliche Versorgung ist durch das Medicenter am OEZ (63 m) und das Ärztezentrum am OEZ (184 m) optimal gewährleistet.**

**Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu Naherholungsgebieten und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.**

**CODE DU BIEN: 26036002 - 80993 München - Moosach**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26036002 - 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](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)**