

München – Feldmoching

# Feldmoching: Exklusives Anwesen mit Pool, Sauna und Wintergarten-Ambiente

????????? ??????????: 23036008



???? ??????: 1.325.000 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 346 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ??? ??????

|                   |                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 23036008                                          |
| ??????????        | ca. 158 m²                                        |
| ???????????? ??   | ??????? ?? ??<br>????????                         |
| ????????          | 6                                                 |
| ?????????? ??     | 4                                                 |
| ????????          |                                                   |
| ????????          | 3                                                 |
| ???? ???????????  | 1999                                              |
| ????? ??????????? | 1 x ??????????<br>????? ??????????,<br>1 x ?????? |

|                      |                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????          | 1.325.000 EUR                                                                                 |
| ?????                |                                                                                               |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ????????             | ??????                                                                                        |
| ????????????         |                                                                                               |
| ???????????????????? | ca. 0 m²                                                                                      |
| ?????                |                                                                                               |
| ??????               | ???????, WC<br>??????????,<br>??????, ??????,<br>?????,<br>?????????????<br>???????, ???????? |

??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | GAS                         | ???????                                       | 88.77 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.06.2033                  | ?????????????<br>?????????????                |               |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????????????<br>?????????????<br>???????????? | C             |

??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ???????



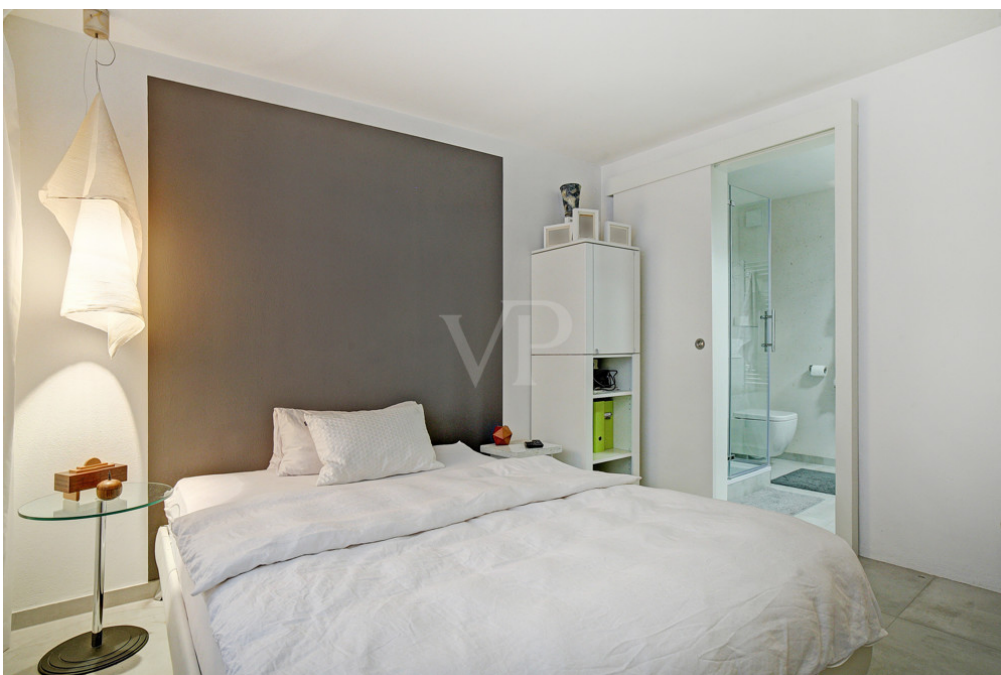
??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ????????



??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ????????



???????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

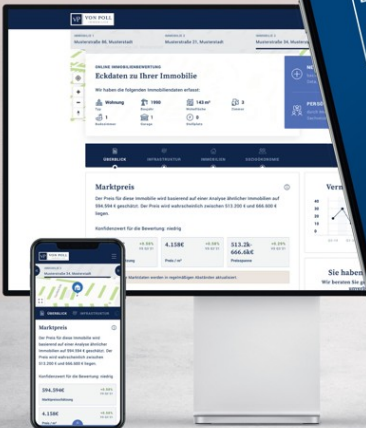
?? ????????



???????? ??: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ???????





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ????????



??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ????????



??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

?? ????????



??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

??    ????

VON POLL  
FINANCE

# 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.

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

### 3,22% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung 3,14% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre        | 3,29% p.a.          | 3,40% p.a.            |
| 10 Jahre       | 3,14% p.a.          | 3,22% p.a.            |
| 30 Jahre       | 3,75% p.a.          | 3,84% p.a.            |

Stand per 04.03.2024

Bäume pflanzen für Klima

GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](#)

??????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

???????



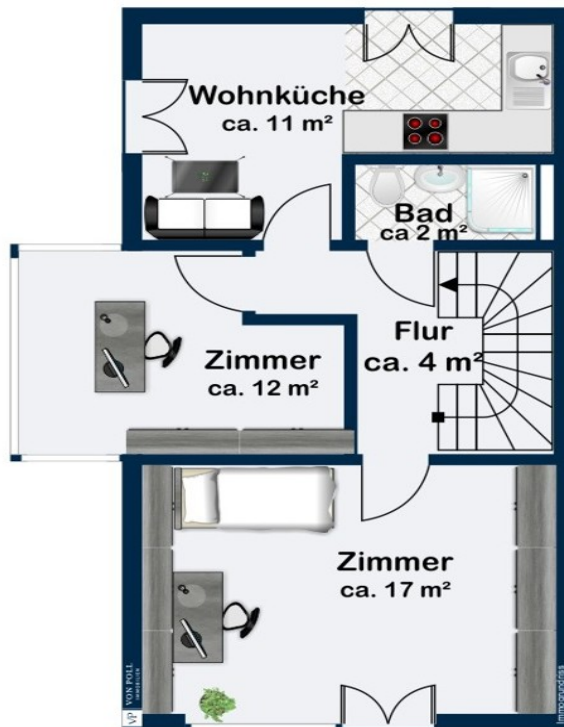
Freiflächenplan



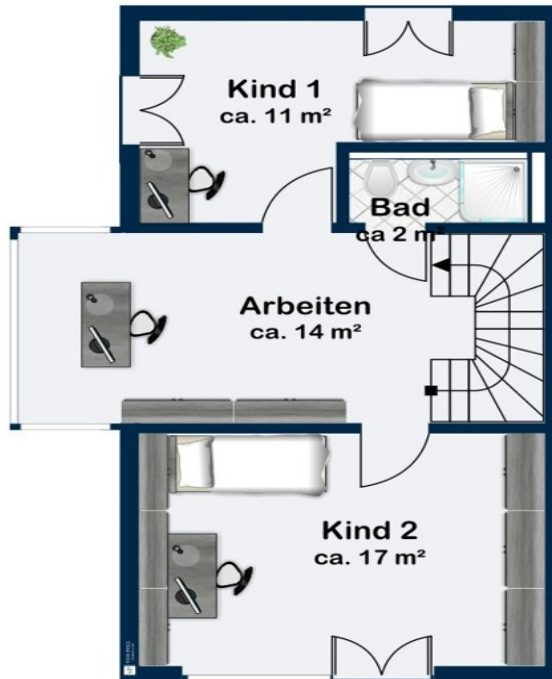
Erdgeschoss Ist-Zustand



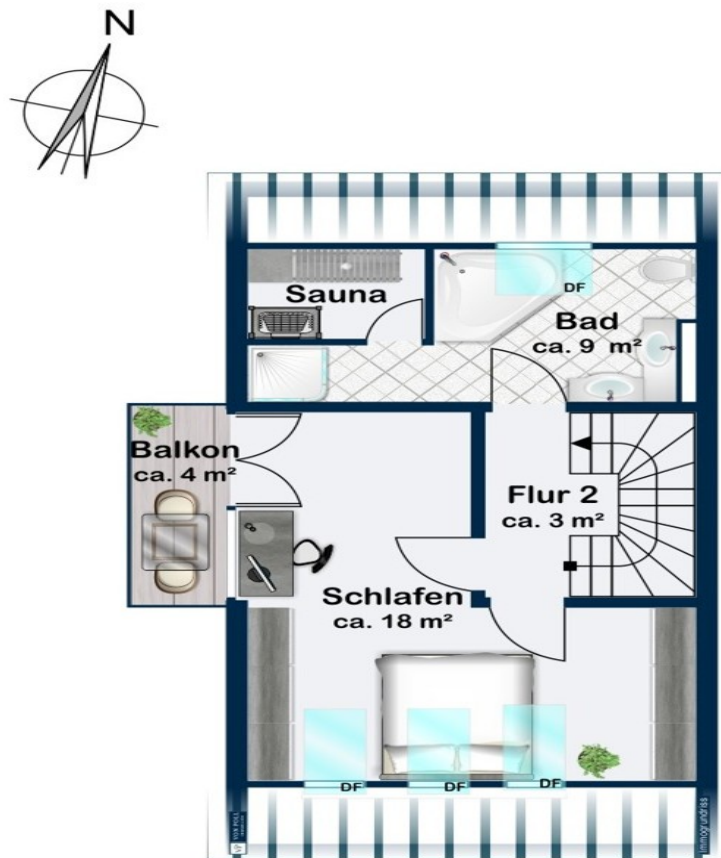
**Erdgeschoss Variante**



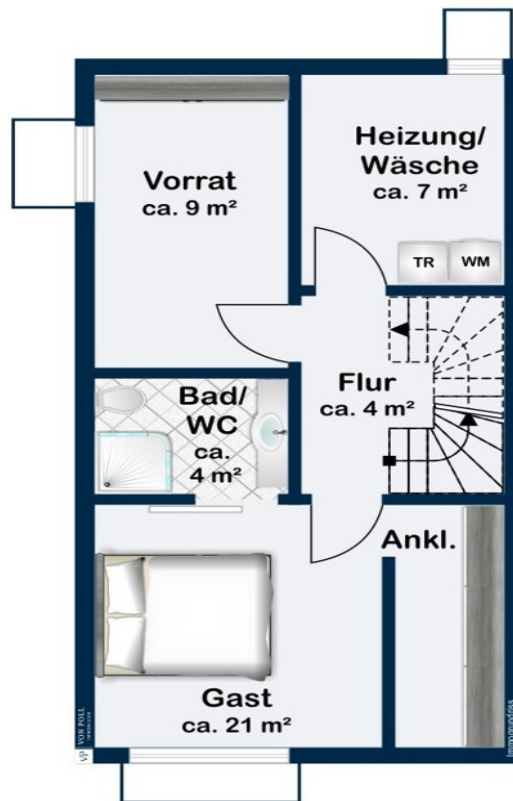
**Obergeschoss Ist-Zustand**



**Obergeschoss Variante**



**Dachgeschoss Ist-Zustand**



**Untergeschoss Ist-Zustand**

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

## ??? ?????? ??????????

Dieses reizvolle Reiheneckhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 346 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ideal für eine Familie geeignet. Das Haus wurde im Jahr 1999 errichtet und verfügt über 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Es ist zudem mit 3 Balkonen/Terrassen ausgestattet. Im Untergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils ein Badezimmer, während es im Dachgeschoss eine zusätzliche Sauna gibt, wo sie entspannte Stunden verbringen können. Auch ein Außenpool sowie das dazugehörige Poolhaus bieten für eine Familie ein hohes Maß an Freizeitmöglichkeiten. Für Gartenwerkzeug und Fahrräder steht Ihnen zudem ein Raum zur Verfügung. Das Haus ist zudem mit vielen weiteren hochwertigen Details ausgestattet. Im Essbereich des Erdgeschosses befindet sich beispielsweise ein wintergartenähnlicher Ausbau, der viel Tageslicht in diesen Wohnbereich bringt. Die Bodenbeläge sind mit Sandstein und Parkettböden im Obergeschoss sehr edel gewählt. Die Küche verfügt zudem über hochwertigen Edelstahlbelag und der Kamin im Wohnzimmer strahlt Gemütlichkeit aus. Die Verschattung erfolgt elektronisch und kann dank Schiebeelementen flexibel reguliert werden. Das Haus verfügt zudem über eine Regenwasserzisterne zur Nutzung für WC-Spülung und Gartenbewässerung; dies spart Geld und Wasser. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für eine angenehme Wärme. Für Ihr Auto stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur sicheren Unterbringung zur Verfügung. Zudem finden Sie im Gartenbereich einen Freisitz, wo Sie laue Sommerabende ungestört genießen können und ein Gartenhaus, das zur Unterbringung von Gartenmöbeln und Geräten genutzt werden kann. Abschließend kann gesagt werden, dass diese Immobilie ein Paradies für eine Familie ist. Mit viel Platz im Innen- und Außenbereich sowie einer Reihe wertvoller und hochwertiger Ausstattungsmerkmale bietet dieses Objekt eine perfekte Umgebung für das moderne Familienleben.

??????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

??????????????? ??? ?????????

- \* Wohn-, Nutz- und Grundstücksfläche
- \* Rückbau von Einzelzimmern möglich
- \* Bäder in UG, OG und DG
- \* Sauna im DG
- \* Außenpool, Poolhaus, Freisitz, Gartenhaus
- \* Wintergartenähnlicher Ausbau im Essbereich
- \* EG Sandstein-Bodenbeläge, Edelstahl Küchenboden
- \* Parkettböden im Obergeschoss
- \* Verschattung elektronisch und Schiebeelemente
- \* Edelstahlkamin im Wohnzimmer
- \* Regenwasserzisterne für WC-Spülung und Gartenwasser
- \* Fussbodenheizung
- \* Garage mit Torantrieb und einem Stellplatz
- \* zusätzlicher Stauraum, Eingangsbereich

??????? ???????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

??? ??? ??? ??????????

FAMILIEN-WOHNLAGE IN DER GARTENSTADT LERCHENAU: In wunderbar ruhiger Gartenstadtlage, nahe bei einem kleinen Wald und doch nur wenige Gehminuten von der U-Bahnhaltestelle "Harthof" entfernt, befindet sich dieses hübsche Familiendomizil. Das sonnige Grundstück ist real geteilt und verfügt über eine eigene Garage mit Stellplatz davor. Die niveauvolle, ruhige Umgebung ist geprägt durch Einfamilien, Reihen- und Doppelhausbebauung mit vielen Grünflächen. KITAS, SCHULEN & KINDERGÄRTEN: Die Grundschulen "Ittlingerstraße" und "Waldmeisterstraße" sind ca. 13 Gehminuten entfernt. Diverse Kindertagesstätten und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Die neue "Willy-Brandt-Gesamtschule" befindet sich gerade im Bau und ist dann nur wenige Gehminuten entfernt. DIE INFRASTRUKTUR: GUT ANGEBUNDEN UND DOCH IM GRÜNEN - Bushaltestelle "Pulverturmstraße" (Line 60 und N76) - ca. 350 m - Bushaltestelle "Augustin-Rösch-Str." (Line 179) - ca. 7 Gehminuten - Bushaltestelle "Weyprechtstraße" (Linie 172) - ca. 8 Gehminuten - U-Bahnhaltestelle "Harthof" (Linie U2) - ca. 12 Gehminuten

??????? ?????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.77 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23036008 - 80935 München – Feldmoching

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 ??????  
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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