

## München – Moosach

?????????? 3 ?????????? ??? ??????????????? ?? ???  
????????? ??? ?????????-?????????

????????? ??????????: 25036038



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

???? ??????: 610.000 EUR • ??????????: ca. 71 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

???????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25036038	???? ?????	610.000 EUR
????????	ca. 71 m²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????	??????
???? ?????????	2001	????????	
		??????	??????, ?????,
			????????????
			??????

???????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	93.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.05.2029	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001

??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ????????



??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ????????



??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ????????



??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ????????



???????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ?????????



???????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

?? ?????????



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.

Blanco Pfannen  
Rosa Kinnel

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Schleim- bindung	gebundener Sollzins	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

???????? ?????: 25036038 - 80993 München – Moosach

??????



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

??????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

????? ????????? ??? ??? ??? ?????? ?? ??? ????????? ?????????: ????? ?? ?????????????  
???????????? 3 ????????? ?? ????? ??? ??????-???????? ??????????? ?? ?????????  
?????????? ?? ??? ?????? ??????????????? ??? ??????????? ??? ??????????? ?????????? – ???  
????????????? ?????? ??? ??????????? ??????? ?? ??? ????? ??? ????? ?????? ??  
???????????? ?? ??????????????????? ??? ??????. ??????????? ?? 2001, ?? ?????????????  
???????????? ?? ????????? ?????? ?????????????????????? ?????????????????? ??? ??????????  
?????????? 79 ??. ?????? ??????????????. ? ??????????????? ?????? ?????????????????????, ??  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? – ?????????? ??? ?????? ?? ??????????, ??????????  
? ??????? ?????????????????? ??? ??????????? ??? ?????? ?? ??????????? ??????. ???  
????????????? highlight: ? ?????????????? ?????? ?? ??????? ?????????????????????? ???  
????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????, ??? ?  
??? ??????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????  
??? ??????? ?? ?????????????? ?????? ? ??????? ??????????? ??????????????. ??? ?? ??? ??????  
?????? ?????????????? ??????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????, ??? ??????????  
?????????????? ? ?????? ??? ??? ?????? ??????????????? ????. ?? ?????????????? ?????????? ???  
?????? ??????? – ?? ??? en suite ??????? ?????????? ??? ??? ?? ?????????????????? ??? ??  
????????? ??????? ?? ??????, ?????????????? ??? ?? ??????????, ?????? ?????????? ?? ???????  
?????????????? ? ?????????????????? ??????. ? ??????????????? ?????? ?????????? ???  
????????????????, ?? ?????????????? ??????? ??? ?????????? ??????????. ??? ???????????????, ?? ???  
?? ?????????? ?????? ?????, ?????????????????? ??? ?????? ??????????????. ??? ?????????  
????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??????. ????? ?? ??????????????  
?????????????????? ?? ??? ?????????????????????? ??????? ???, ?????? ??? ??????????????  
????????????????????? ??????? ??? ??? ??? ??????? ??? ??????????? ??? Moosach - ?????????  
??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

### 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IM ERDGESCHOSS

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

??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

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

??????? ???????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m²\*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 Handelsregistersauszugs, 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

??????? ?????????: 25036038 - 80993 München – Moosach

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

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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