

München – Feldmoching

## Feldmoching – csendes, zöld, megfizethető: 3 szobás lakás napos loggiával!

VP azonosító: 25036013



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Áttekintés

VP azonosító	25036013
Hasznos lakótér	ca. 66,83 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1966

Vételár	395.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Távfűtés
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2029
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	74.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az ingatlan



**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 Sollzins	effektiver 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

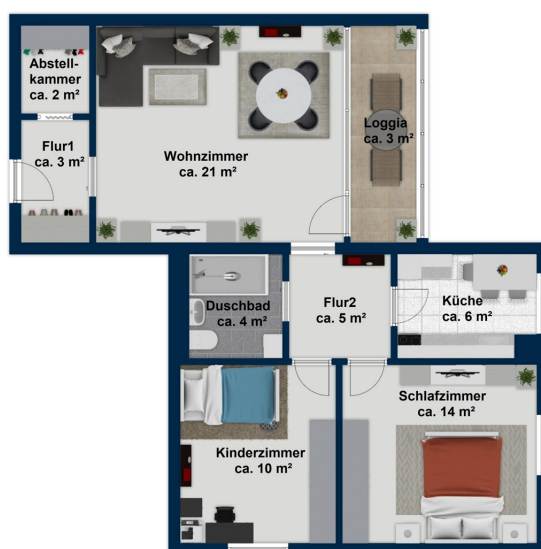
**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
flora.klima  
GROW MY TREE

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

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, 3 szobás lakás egy 1966-ban épült 14 emeletes társasház első emeletén. A lakás jól megtervezett elrendezése, körülbelül 67 négyzetméteres, és ideális párok, kis családok vagy befektetők számára. A lakás jelenleg határozott idejű bérleti szerződéssel van kiadva 2026 januárjáig, szerződéses hosszabbítási opcióval – vonzó lehetőség befektetők számára. A lakás tágas nappalival és étkezővel, hálószobával, gyerekszobával, konyhával és belső zuhanyzóval rendelkezik. A lakáson belül egy praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít. Igazi fénypont a déli fekvésű, üvegezett loggia, amely kiterjeszti a lakóteret, és nyugodt, napsütéses menedéket kínál, tökéletes a kikapcsolódáshoz. A lakás kiváló, modern állapotban van. Egy privát pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Az épületkomplexum összesen 120 lakásból áll, a havi rezsi díj jelenleg 513 euró. A tartalék egyenlege 2024. június 30-án összesen 380 246,88 euró volt, amelyből 6672,58 euró erre a lakásra jut. A jelenlegi havi bérleti díj 1400 euró, plusz 390 euró járulékos költség. Ez a lakás vonzó befektetési lehetőséget kínál egy feltörekvő müncheni környéken – 2026-tól akár saját tulajdonú lakásként is kiadható, vagy hosszú távú, stabil hozamú befektetésként is. Örömmel szervezünk megtekintést, és várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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