

München – Feldmoching

## Feldmoching – tranquillo, verde, conveniente: appartamento di 3 locali con loggia soleggiata!

*Codice oggetto: 25036013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036013
Superficie netta	ca. 66,83 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	74.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà





Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



**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 Sollzinbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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

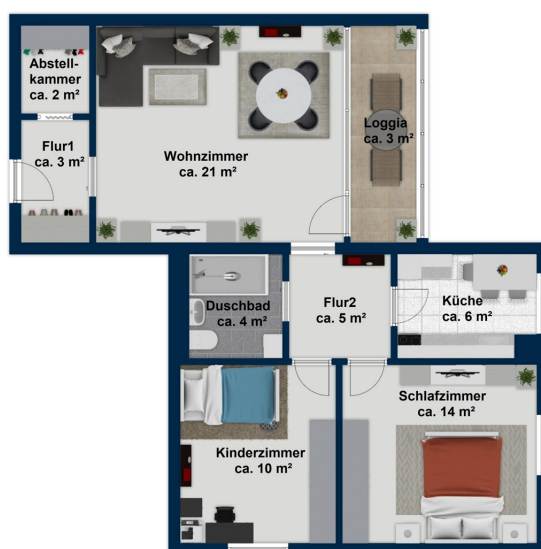
**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
flora.klima  
GROW MY TREE

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

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di 3 locali ben tenuto al primo piano di un condominio di 14 piani costruito nel 1966. L'appartamento offre una disposizione ben progettata su circa 67 metri quadrati ed è ideale per coppie, piccole famiglie o investitori. L'unità è attualmente affittata con un contratto di locazione a tempo determinato fino a gennaio 2026, con un'opzione contrattuale di proroga, un'opzione interessante per gli investitori.

L'appartamento dispone di un'ampia zona giorno e pranzo, una camera da letto, una cameretta per bambini, una cucina e un bagno interno con doccia. Un pratico ripostiglio all'interno dell'appartamento offre ulteriore spazio. Un vero punto di forza è la loggia vetrata esposta a sud, che amplia la zona giorno e offre un rifugio tranquillo con tanto sole, perfetto per il relax. L'appartamento è in ottime condizioni e moderno. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il complesso immobiliare comprende un totale di 120 unità e le spese condominiali mensili sono attualmente di 513 €. Il saldo del fondo di riserva al 30 giugno 2024 ammontava a 380.246,88 €, di cui 6.672,58 € sono destinati a questo appartamento. L'affitto mensile attuale è di 1.400 €, più 390 € di spese accessorie. Questo appartamento rappresenta un'interessante opportunità di investimento in una zona emergente di Monaco di Baviera, con la possibilità di essere abitato direttamente dal proprietario a partire dal 2026 o come investimento a lungo termine con rendimenti stabili. Saremo lieti di organizzare una visita e non vediamo l'ora di rispondere alla vostra richiesta!

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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