

München – Feldmoching

# Feldmoching: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Südloggia – attraktive Kapitalanlage!

**CODICE OGGETTO: 25036013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 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	Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Superficie netta	ca. 73 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1966		

CODICE OGGETTO: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	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 €

## 3,26% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,19% p.a.	3,26% p.a.
30 Jahre	3,79% p.a.	3,87% p.a.

Stand 05.09.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
www.growmytrees.com  
GROWMY TREES

[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

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1966 errichteten 14-geschossigen Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet auf ca. 73m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Die Einheit ist derzeit befristet bis Januar 2026 vermietet, mit einer vertraglich vereinbarten Option auf Verlängerung – ein attraktives Modell für Investoren. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Duschbad. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein echtes Highlight ist die verglaste Loggia mit Südausrichtung, die den Wohnraum erweitert und sich als ruhiger Rückzugsort mit viel Sonne bestens zum Entspannen anbietet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 120 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 513 Euro. Der Rücklagenstand zum 30. Juni 2024 beläuft sich auf insgesamt 380.246,88 Euro, woraus sich ein anteiliger Betrag von 6.672,58 Euro für die Wohnung ergibt. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.400 Euro zuzüglich 390 Euro Nebenkosten. Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in aufstrebender Münchner Lage dar – mit Potenzial zur Eigennutzung ab 2026 oder als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Erträgen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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-Wönner-Str.“ (Linien 60, N76) – ca. 260 m •Bushaltestelle „Robiniestraße“ (Linie 173) – ca. 900?m •S-Bahn „Fasanerie“ (S1)/ Fasanerie Bf. (Linien 175, N71) – ca. 1,8? km •U-Bahn „Feldmoching“ (U2)/ Feldmoching Bahnhof (viele 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25036013 - 80995 München – Feldmoching**

## Partner di contatto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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