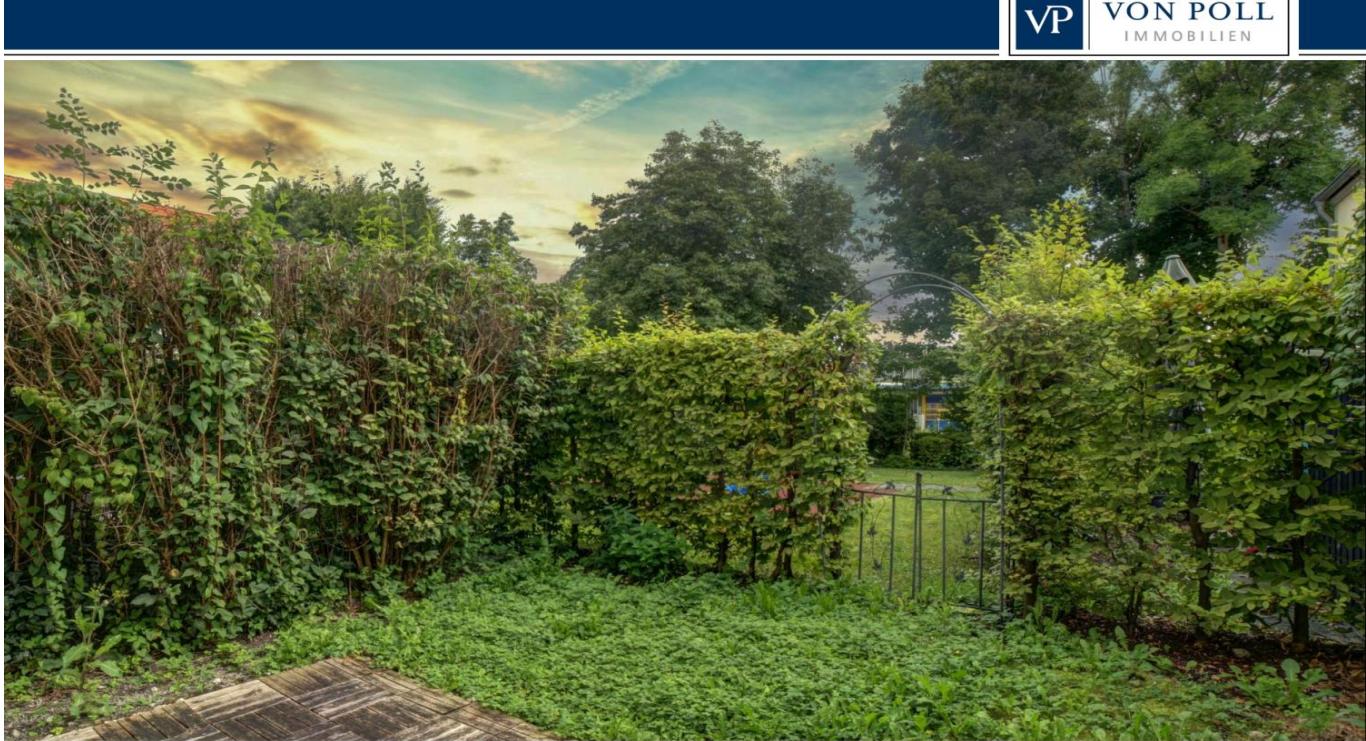


München – Moosach

## Appartamento di 3 locali per famiglie con due giardini a Monaco-Moosach

**Codice oggetto: 25036038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 610.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

- 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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25036038</b>
Superficie netta	<b>ca. 71 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2001</b>

Prezzo d'acquisto	<b>610.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano terra</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

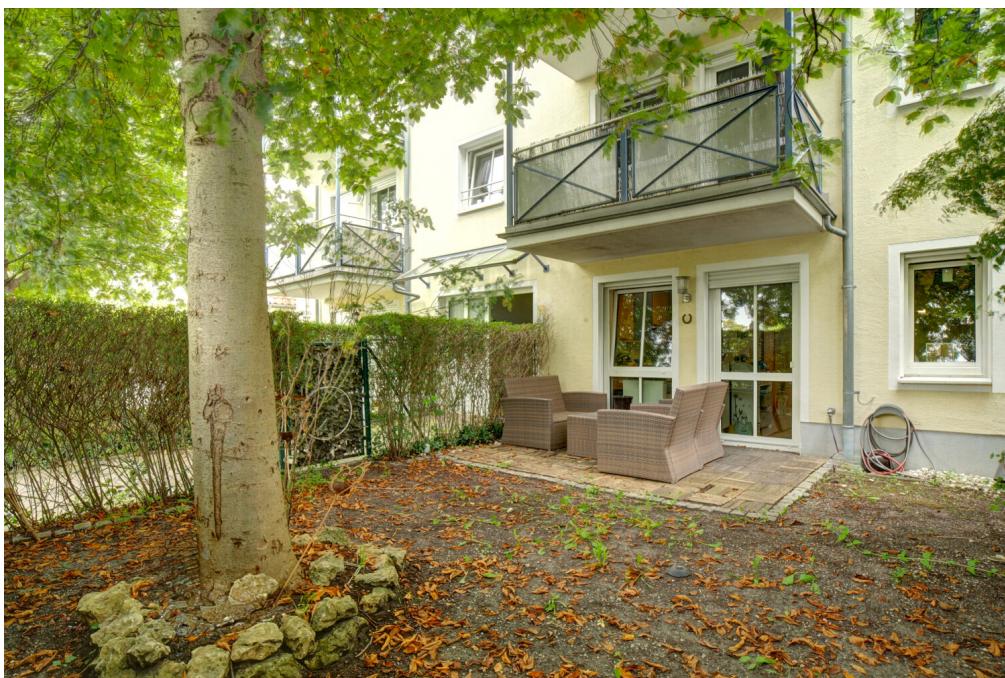
Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



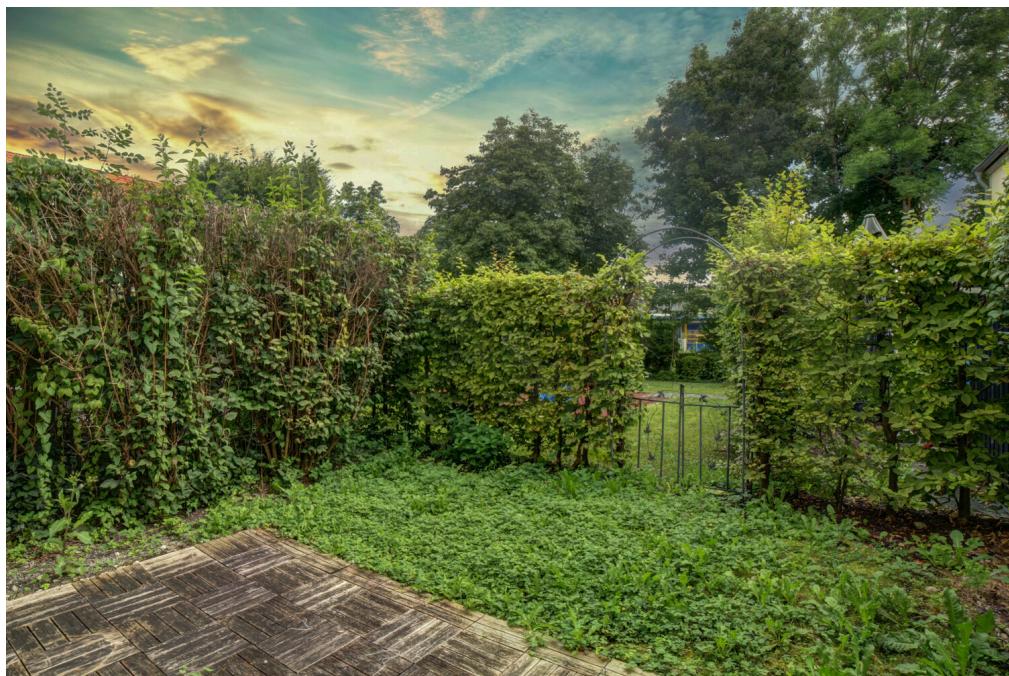
Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## La proprietà



**VP VON POLL  
FINANCE**

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

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSEN LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRER 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 Nettodarlehenbetrag  
von 350.000 €

3,56% p.a.
effektive Jahresz. 10 Jahre Solibindung 0,48% p.a. gebundener Solizins
3,41% p.a. effektiver Jahreszins
10 Jahre 3,48% p.a. 3,55% p.a.
30 Jahre 4,10% p.a. 4,19% p.a.

Stand per 02.10.2025

**www.von-poll-finance.com**

Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach

## 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: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa con un tocco di benessere: questo grazioso appartamento con giardino di 3 locali a Monaco-Moosach coniuga uno stile di vita moderno con un'atmosfera rilassata e offre un ulteriore vantaggio: due aree giardino private che rendono possibile vivere immersi nella natura senza rinunciare ai vantaggi della città. Costruito nel 2001, l'appartamento si trova al piano terra di un condominio ben curato e offre circa 79 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La disposizione è ben progettata, gli ambienti sono luminosi e accoglienti, ideali per single, coppie o piccole famiglie in cerca di una casa con spazio esterno. Un vero punto di forza: il giardino anteriore esposto a ovest invita a godersi pomeriggi soleggiati e serate rilassanti, mentre il giardino posteriore esposto a est, più tranquillo, è perfetto per colazioni all'aperto o sedute di lettura all'ombra. Entrambe le aree giardino offrono ampio spazio per gli amanti delle piante, per i giochi o semplicemente per una vita quotidiana più confortevole. L'appartamento dispone di due bagni completi: uno en-suite direttamente dalla camera da letto e il secondo bagno con doccia, accessibile dal corridoio, ideale come bagno per gli ospiti o per la famiglia. La disposizione è classica e funzionale, con un soggiorno separato e una cucina chiusa. Due camere da letto, di cui una con accesso al giardino, completano la zona giorno. Una cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio. Questo appartamento colpisce per la sua planimetria ben studiata, le sue due aree giardino curate con cura e la sua posizione strategica a Moosach, perfetta per chi cerca una casa di carattere.

**Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## **Dettagli dei servizi**

### **3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IM ERDGESCHOSS**

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2001
- \* Wohnfläche: ca. 79,21?m<sup>2</sup>
- \* 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

**Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der Dachauer Straße, im etablierten und beliebten Münchener 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 Münchener 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

**Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

**Codice oggetto: 25036038 - 80993 München – Moosach**

## 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

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

---

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