

München - Feldmoching

# Kapitalanlage mit Perspektive: Hohe Miete & Eigennutzung möglich

Número da propriedade: 26225023



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 70,72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Numa vista geral

Número da propriedade	26225023	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 70,72 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	13	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		

Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	130.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.01.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## O imóvel



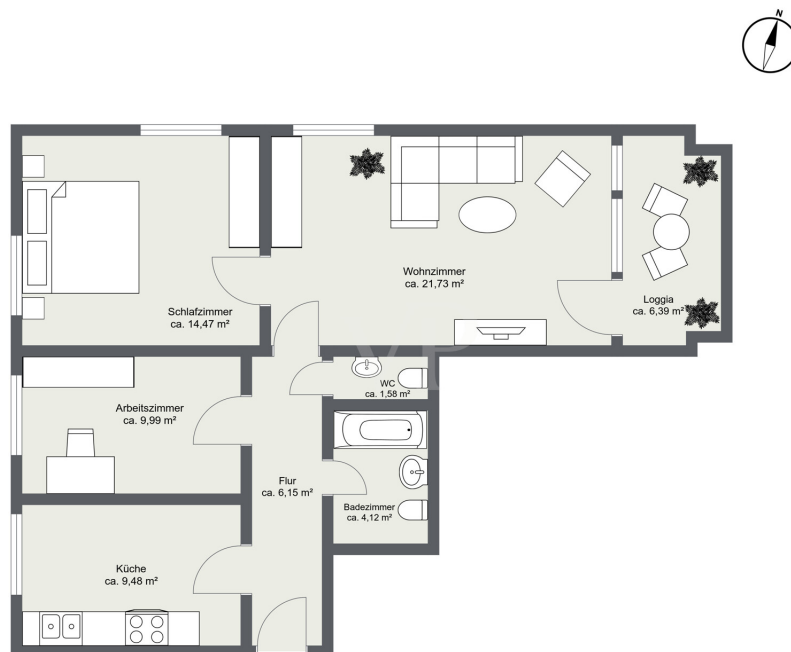
Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## Uma primeira impressão

**Wohnen mit Weitblick – Stilvolle Wohnung mit Loggia und besonderer Aussicht**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ausgewogene Grundrissgestaltung und das angenehme Maß an Großzügigkeit, sondern auch durch eine besonders interessante Vermietungssituation. Aktuell ist sie an ein Unternehmen vermietet, das die Wohnung für seine Mitarbeiter nutzt und eine monatliche Warmmiete von 3.000 € brutto zahlt – ein im Verhältnis zur Wohnungsgröße äußerst attraktiver Mietwert. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger eine überzeugende Einnahmesituation als auch für künftige Eigennutzer eine interessante Perspektive, da eine spätere Selbstnutzung unkompliziert möglich ist. Auf rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich ein durchdacht geschnittenes Zuhause mit klarer Struktur, angenehmer Helligkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch den direkten Zugang zur Loggia eine besonders einladende Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter der Räume. Durch die Lage im 13. Obergeschoss eröffnet sich zudem ein beeindruckender Weitblick über das Umfeld bis hin zur Allianz Arena.

Auch das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und bietet gute Voraussetzungen für eine ruhige und harmonische Möblierung. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und als eigenständiger Bereich innerhalb der Wohnung angelegt. Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates WC ergänzt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein zentral gelegener Flur verbindet alle Räume auf stimmige Weise und unterstreicht die klare innere Ordnung der Wohnung.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegte und vielseitig nutzbare Wohnung mit überzeugender Raumstruktur, angenehmer Lichtführung und einer Wohnqualität, die Komfort und Alltagsnähe harmonisch miteinander verbindet.

**Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Detalhes do equipamento**

### **Highlights**

- \* **Stimmige Grundrissgestaltung mit klarer Raumstruktur**
- \* **Angenehm helle Wohnatmosphäre**
- \* **Loggia als geschützter Außenbereich**
- \* **Komfortable Trennung von Bad und WC**
- \* **Flexibel nutzbares zusätzliches Zimmer**
- \* **Alltagstaugliches Wohnkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur**
- \* **Aktuell gewerblich vermietet mit 3.000 € Warmmiete brutto monatlich**
- \* **Solide Immobilie mit nachhaltiger Vermiet- und Eigennutzungsperspektive**

**Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Tudo sobre a localização**

Der Münchner Norden zählt zu den dynamisch wachsenden und zugleich zunehmend gefragten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Umgebung vereint auf gelungene Weise eine solide Infrastruktur mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld und bietet damit sowohl Familien als auch Berufstätigen ein attraktives Zuhause. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielseitigen Nahversorgungsmöglichkeiten und einem stetig weiterentwickelten Umfeld macht diesen Standort besonders zukunftsfähig.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grün- und Freiflächen. Die ruhige, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Struktur schafft eine angenehme Atmosphäre mit hoher Alltagstauglichkeit. Gleichzeitig sorgt die kontinuierliche Entwicklung des Stadtteils für eine nachhaltige Aufwertung und steigende Attraktivität.

Für Familien besonders vorteilhaft ist das breite Bildungs- und Betreuungsangebot im näheren Umfeld. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird dies durch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die ein aktives und familienfreundliches Lebensumfeld unterstützen.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie ergänzende Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus stehen zahlreiche Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen zur Verfügung und sichern eine verlässliche Gesundheitsversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der nahegelegene U-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Supermarkt im fußläufig entfernten MIRA-Einkaufszentrum. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage liegt im ausgewogenen Verhältnis von urbaner Infrastruktur und wohnlicher Ruhe. Grünanlagen, Spielplätze und Freiflächen im Umfeld bieten Raum für Erholung und Freizeit und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als vielseitige und zukunftsorientierte Wohnlage

**in München, die durch ihre Infrastruktur, ihre Entwicklungsperspektiven und ihre Alltagstauglichkeit überzeugt.**

**Número da propriedade: 26225023 - 80933 München - Feldmoching**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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