

München – Moosach

# Erbpacht: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Westterrasse & Balkon in Moosach, Erstbezug nach Renovierung

Objektnummer: 24036026



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036026	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1985		

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

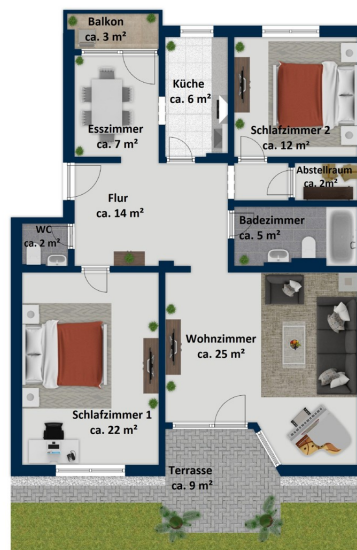
## Die Immobilie





Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine umfassend 2024 renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich und eine hochwertige Ausstattung. Die Immobilie wird im Rahmen eines Erbpachtvertrags verkauft, der bis zum Jahr 2083 gültig ist. Der Erbpachtgeber ist die Katholische Kirche. Die aktuell monatliche Erbpacht beträgt ca. 343 € und wird alle drei Jahre, das nächste Mal im Jahr 2027, an den Verbraucherpreisindex angepasst. In der Regel verlängert die Katholische Kirche Erbaurechtsverträge nach Ablauf um weitere 99 Jahre. Ein Sanierungsbedarf der Tiefgarage wird aktuell erarbeitet. Laut einem Gutachten belaufen sich die Kostenschätzungen auf ca. 27.700 bis 32.800 € je Stellplatz. Diese Maßnahmen wurden bislang nicht beschlossen. Der Verkäufer berücksichtigt diese Gegebenheiten im Kaufpreis. Ein Pauschalbetrag von ca. 33.000 € wird unabhängig der tatsächlichen Kosten durch eine Kaufpreisminderung direkt an den Käufer weitergegeben. Darüber hinaus läuft noch ein Darlehen über ca. 7.000 €, das die Hausverwaltung im Zuge der Fenstererneuerung aufgenommen hat. Dieses Darlehen wird derzeit über das Wohngeld (aktuell 552 €, inkl. 83 € monatliche Darlehensrate bis 2031) abbezahlt. Der Verkäufer wird diesen offenen Betrag im Rahmen des Kaufs vollständig ausgleichen. **ACHTUNG!** Dieser Sachverhalt wird im Kaufpreis berücksichtigt. Der Verkäufer übernimmt beide Umlagen. Das Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zur Westterrasse mit in den anschließenden Garten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, der dem halben Zimmer (flexibel als Essbereich oder Büro nutzbar) angeschlossen ist (Hochparterre). Der helle Wohnbereich bietet viel Platz, eine gemütliche Atmosphäre und ist nach Westen ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und ein weiteres halbes Zimmer, welches sich als Essbereich oder Home-Office-Platz anbietet. Ebenso ist die Immobilie seniorengerecht aber nicht barrierefrei. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Ausstattung und Details

- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1985
  - \* Umfassende Renovierung der Wohnung im Jahr 2024 - Erstbezug nach Renovierung
  - \* Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
  - \* Helle Wohnräume dank großer Fensterflächen
  - \* Separates Esszimmer oder Büro im kleinen Zimmer (ca. 7,0 m<sup>2</sup>)
  - \* Westterrasse mit Zugang zum Garten (anteilig ca. 4,7 m<sup>2</sup>)
  - \* Zusätzlicher Balkon am kleinen Zimmer (anteilig ca. 1,3 m<sup>2</sup>)
  - \* Badezimmer mit Wanne
  - \* Gäste-WC
  - \* Abstellkammer
  - \* Hochwertige Bodenbeläge: Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Flur, Küche und Badezimmern
  - \* Neue Heizkörper und Steckdosen in der gesamten Wohnung
  - \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - \* Duplex-Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Erbpacht
- \* Laufzeit des Erbpachtvertrags bis 2083
  - \* Monatliche Erbpacht: ca. 343 €
  - \* Erbpachtgeber: Katholische Kirche
  - \* Anpassung der Erbpacht alle drei Jahre (nächste Anpassung: 2027) gemäß Verbraucherpreisindex

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung bietet mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung ein modernes Wohnambiente, das sowohl Senioren, Paare, Familien als auch Kapitalanleger anspricht. Dank des Erbpachtmodells ist der Kaufpreis im Vergleich zu anderen Immobilien deutlich günstiger, was eine ausgezeichnete Gelegenheit bei höheren Finanzierungszinsen bietet.

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im vielseitigen Münchner Stadtteil Moosach, der sich durch eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie das bekannte Olympia-Einkaufszentrum (OEZ), das mit vielen Fachgeschäften und Gastronomieoptionen keine Wünsche offenlässt. Die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark, dem Allacher Forst und dem Olympiapark bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station "Georg-Brauchle-Ring" (U1) ist nur ca. 300 m entfernt und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Tramhaltestelle "Wintrichring" (Linie 20) liegt ebenfalls nur ca. 300 m entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Der Mittlere Ring und die Autobahn A99 sind in wenigen Autominuten erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an das Münchner Umland. Entfernungen Flughafen München: ca. 34 km, ca. 30 Autominuten Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Einkaufsmöglichkeiten & Einrichtungen: Supermärkte (REWE, NORMA, ALDI Süd): ca. 300 bis 700 m entfernt Schulen, Kindergärten und Hochschulen befinden sich in einem Radius von ca. 500 m bis 1 km Ärzte, Apotheken und Kliniken wie das renommierte Klinikum Dritter Orden sind ebenfalls in der Nähe. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu Erholungsgebieten und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität.



Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

Objektnummer: 24036026 - 80992 München – Moosach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
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)