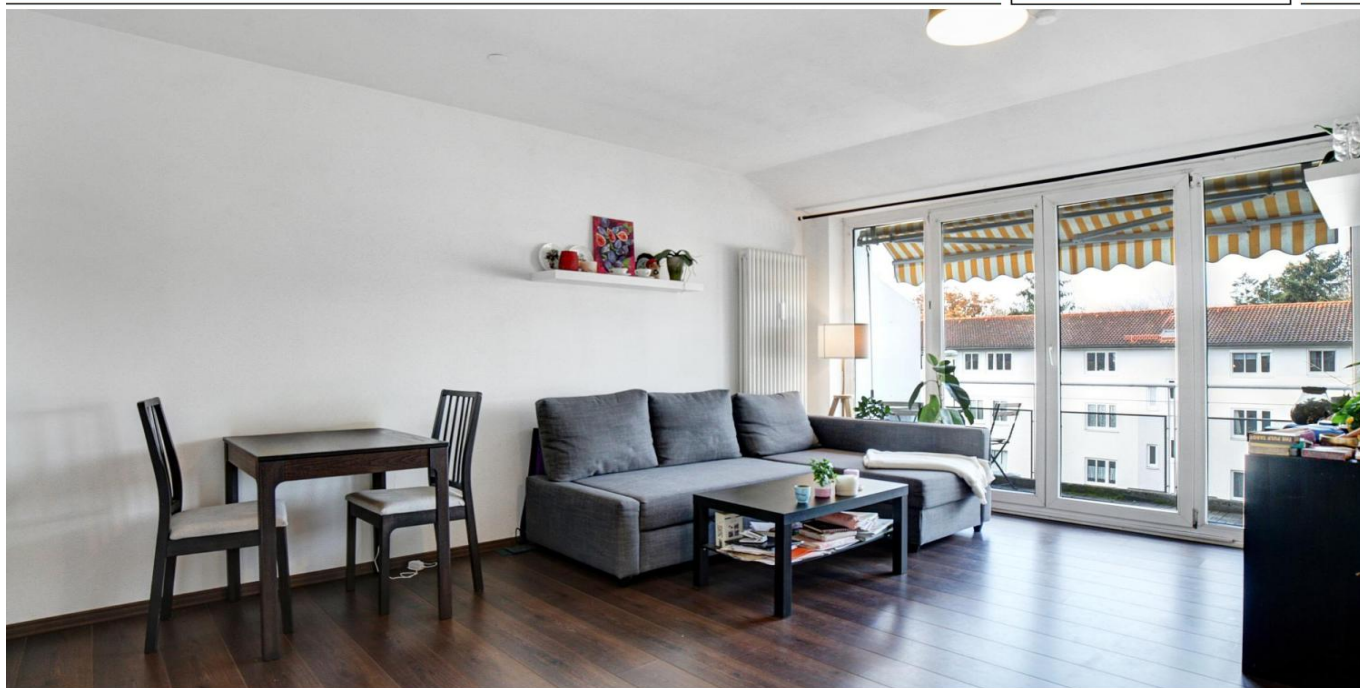


München – Moosach

# Gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung in sehr gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 24036025



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

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

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036025
Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

### 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 150.000 €

## 3,19% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

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

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene, vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>, gelegen im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1997. Die Wohnung gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die aus mehreren Gebäuden besteht. Im Gebäude der angebotenen Wohnung befinden sich lediglich 14 Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Zugang zu einem ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Das angrenzende Schlafzimmer und die Küche sind jeweils separat zugänglich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 165 €, und die Rücklagen belaufen sich auf ca. 2.700 € (Stand: 2023). Zusätzlich gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz zur Wohnung. Dank der bestehenden Vermietung bietet die Immobilie eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Ausstattung und Details

- \* Apartment im 3. Obergeschoss
- \* Baujahr: 1997
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Böden: Laminat und Fliesen
- \* Großer Balkon mit Markise
- \* Kellerabteil (großzügig)
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Waschküche im Keller vorhanden
- \* Wohnung ist vermietet: Aktuelle Kaltmiete € 886,00
- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 165,00

Die Ausstattung der Wohnung bietet eine ideale Grundlage für langfristige Kapitalanlagen oder als gut vermietete Wohnoption in einer gefragten Lage Münchens.

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Alles zum Standort

Das Apartment befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Münchner Stadtteil Moosach. Die Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Die Nähe zum Botanischen Garten, Olympiapark und weiteren Grünflächen bietet ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Verkehrsanbindung: Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: Die Bushaltestelle "Dillinger Straße" (Buslinie 169) ist ca. 265 m entfernt und in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Moosach (U-Bahn U3, S-Bahn, Tram) liegt ca. 1,1 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen. Entfernungen: Flughafen München: ca. 38 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 9 km, ca. 25 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 7 km, ca. 19 Autominuten Einkaufsmöglichkeiten & Einrichtungen: Supermärkte (ALDI, REWE, Kaufland, Dennis Biomarkt): ca. 500 m bis 2 km entfernt Ärzte, Apotheken, Restaurants und Drogerien: ca. 300 m bis 1 km entfernt Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der vielfältigen Infrastruktur eignet sich die Lage ideal für Bewohner, die eine gute Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24036025 - 80997 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)