

München – Feldmoching

# Fasanerie: Elegantes Zuhause mit gehobener Ausstattung und idylischem Garten

Objektnummer: 24391013



KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 352 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

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

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick

Objektnummer	24391013
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.260.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	108.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

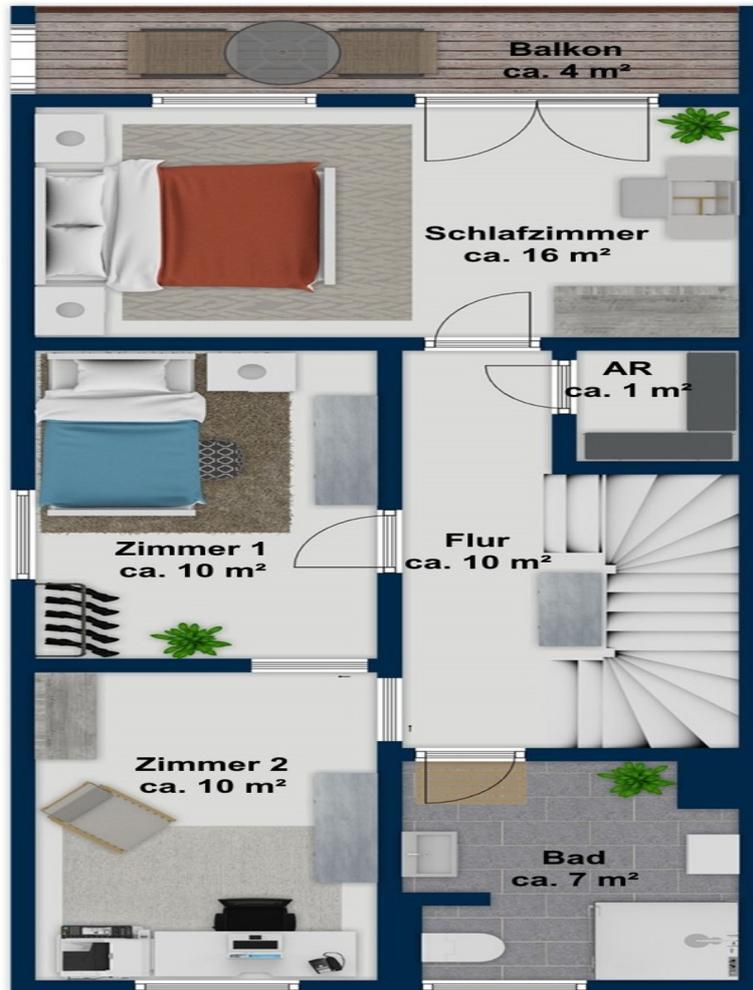
## Die Immobilie



Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## 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: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus bietet auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 352 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde 1984 erbaut und seitdem kontinuierlich modernisiert. Es überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, die moderne Ausstattung und zahlreiche Extras wie einen ausgebauten Keller mit Bauernstube, Sauna und Sportraum. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Küche (erneuert 2017), ein heller Wohn- und Essbereich mit Kachelofen sowie der Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Ein Gäste-WC und praktische Einbauschränke runden das Angebot ab. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Balkon, ein Ankleidezimmer, ein Arbeitszimmer und ein modernes Bad (2020 erneuert). Das Dachgeschoss bietet weitere Räume, darunter ein Büro, ein Vollbad und einen Raum, der mit Küchenanschlüssen vorbereitet ist. Das Objekt verfügt über eine Garage + Carport und ein Gartenhaus. Ein ideales Zuhause in ruhiger Lage von Feldmoching (Fasanerie), perfekt für Familien!

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Ausstattung und Details

### REIHENENDHAUS

- \* Fassade mit Wärmedämmung (2013)
- \* EG komplett gefliest
- \* OG und DG mit Parkettböden
- \* Hochwertig erneuerte Markenküche (2017) mit Fußbodenheizung
- \* Hochwertig erneuertes Badezimmer (2020) im OG mit bodengleicher Dusche und Dusch-WC und Fußbodenheizung
- \* Modernes Bad mit Wanne und Dusche im DG
- \* Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern (außer Keller und Velux-Dachfenster)
- \* Großzügige, separate Stauräume auf allen Etagen
- \* Garage (2023 saniert)
- \* Kachelofen im Wohnzimmer
- \* zusätzliches Gäste-WC

### Ausgebauter Keller:

- \* Sportraum mit Dusche
- \* Moderne Bauernstube mit Kamin
- \* gepflegte Sauna mit eigener Dusche
- \* Heizungsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- \* Garage und Carport
- \* Gartenhaus

2007-2023: Schrittweise Sanierungen und Modernisierungen

EG: 2008

Außenanlagen: 2010

Fassadendämmung: 2013

Küche: 2017

Bad im 1. OG: 2020

Treppenhaus: 2020

Dachgeschoss: 2023

Garage: 2023

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Alles zum Standort

Das Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von München- Fasanerie, einem beliebten Stadtteil im Norden der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur aus. Das pflegeleichte Grundstück grenzt im Norden an Wiesen und grüne Natur. Das Haus bietet so eine sehr schöne Aussicht und ein naturnahes Umfeld. In der direkten Umgebung gibt es zwei Seen. Der Fasaneriesee ist nur etwa 300 m entfernt. Zum Feldmochinger See sind es nur etwa 800 m. Die Umgebung bietet ideale Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig ist die Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Münchens hervorragend: Mit der S-Bahn S1 erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof in ca. 17 Minuten und den Marienplatz in knapp 20 Minuten. Mit dem Bus 175 sind Sie in 10 Minuten am Olympia-Einkaufszentrum (U1 und U3). Auch mit dem Auto sind das Stadtzentrum sowie die Autobahn A99 schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem erreichbar.

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24391013 - 80995 München – Feldmoching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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