

München – Moosach

# Moosach: Geräumiges, leerstehendes Apartment mit viel Potenzial!

Objektnummer: 24036020



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

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

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036020
Wohnfläche	ca. 39,05 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Die Immobilie



**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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €  
**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Stand 01.10.2024

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 24036020 - 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: 24036020 - 80992 München – Moosach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 39 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Baujahr 1972. Die letzte Modernisierung fand 2012 statt, wodurch die Wohnung Potenzial für individuelle Anpassungen nach eigenen Vorstellungen bietet. Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet damit die Gelegenheit zur Renovierung von Küche und Bad. Das großzügig geschnittene Zimmer lässt sich flexibel als Wohn- und Schlafbereich nutzen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Küchenbereich mit Fenster ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine kompakte Nutzung. Die Immobilie gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 12 Einheiten. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 318,00 €, und der Rücklagenstand der Wohnung beläuft sich auf ca. 4.601,49 €, was eine solide Basis für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen darstellt. Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gemeinschaftsraum im Keller mit Münz-Waschmaschine steht ebenfalls zur Verfügung. Das leerstehende Apartment eignet sich hervorragend für Singles, Studenten sowie Berufseinsteiger. Auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Investition sind, bietet diese Wohnung interessante Möglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Ausstattung und Details

- \* Apartment im 1. Obergeschoss
- \* Baujahr 1972
- \* Zustand: renovierungsbedürftig
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat, Fliesen
- \* Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- \* Kellerabteil
- \* leerstehend
- \* Ideal für Singles, Studenten, Berufseinsteiger oder Kapitalanleger
- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 318,00
- \* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. € 4.601,49

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Alles zum Standort

Das Apartment befindet sich in sehr ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Moosach, einem gut angebundenen und beliebten Wohngebiet. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu BMW, zum Botanischen Garten und Olympiapark sowie zu anderen kleinen Parks aus, die zum Spaziergehen, Erholen und für Aktivitäten im Freien einladen. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Die Buslinien 51/162/163/169 und 179 sind nur fünf Gehminuten entfernt. Die U-Bahn- und S-Bahn-Haltestelle "U3 Moosach" ist in ca. zehn Gehminuten zu erreichen. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. **ENTFERNUNGEN:** - Bus Linien 51/162/163/169 und 179 "Moosach Bahnhof" - ca. 400 m entfernt, ca. 5 Gehminuten - U-Bahn und S-Bahn "Moosach" - ca. 700 m entfernt, ca. 10 Gehminuten - Flughafen München - ca. 38 km, ca. 35 Autominuten - Marienplatz München - ca. 9 km, ca. 25 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 7 km, ca. 19 Autominuten - Supermarkt (ALDI, KAUFLAND, DENNS BIOMARKT, SUPERISSIMO, REWE, EDEKA) - ca. 500 m bis 2,0 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 300 m bis 1,0 km entfernt

Objektnummer: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24036020 - 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)